RIFLESSIONI

SUL

SISTEMA IPOTECARIO

NUOVO OPUSCOLO

DI M. GIOVANNI SOZZIFANTI

Causidico addetto al Tribunale Collegiale di Pistoja, Socio della R. Accademia di Varia Letteratura di detta Città, e di altre d' Italia.

PISTOJA 1817.

Dalla Stamperia dei Manfredini. *Con Appr.*

INDICE

Dei Capitoli contenuti nel presente Opuscolo.

PREFAZIONE

In mezzo ad un Popolo nascente i cui costumi non per anche corrotti rendono sacre, ed inviolabili le obbligazioni sì rare e semplici quanto i bisogni dei Contraenti, sarebbe inutile che la Legge si fosse occupata della ricerca di più forti vincoli per assicurarne l' esecuzione: ma subito che la moltiplicità dei rapporti, l' incertezza delle speculazioni, e spesso l' a-

vidità, e la mala fede hanno contribuito a tradire le speranze dei Creditori, le civili obbligazioni esigevano ben altra garanzìa che la pubblica confidenza. Fra tutte le cautele apprestate dalla Legge il Sistema Ipotecario è quello che meglio provvede alla sicurezza dei Creditori, e all' interesse generale dei Cittadini. Ma per ottenere questo duplice intento si son dovute dal Legislatore prescrivere delle forme sacramentali.

Quanto è più grande la provvidenza della Legge tan-

to più rigorosamente debbono esser osservate le condizioni sotto le quali Ella veglia alla conservazione delle Proprietà, ed al riposo delle Famiglie.

Queste formalità prescritte sotto l' inevitabile pena di nullità sono indicate con tanta precisione e chiarezza, che i Creditori inesatti debbono a se soli imputare la perdita della loro prelazione e la decadenza dei loro diritti.

Pure bene spesso i Magistrati non severi ma giusti sono stati costretti ad annul-

lare delle Iscrizioni irregolari, e infette del vizio di nullità, talchè si rende tuttora necessaria ai Creditori una facile e piana Istruzione per prevenire ulteriori nullità e non cadere nelle medesime irregolarità alla prossima rinnovazione delle Iscrizioni per la spirazione del decennio.

E' qualche tempo che io veramente mi son occupato di ciò ed ho anche stese le mie osservazioni sul modo di semplicizzare in Toscana il sistema ipotecario stabilitovi dalla Legge Francese e-

manata li 14. Aprile 1808. e renderlo più consentaneo alle nostre abitudini „ ed usi.

Incoraggito dall' indulgenza con cui il Pubblico nell' Anno 1810. si degnò d' accogliere un altro mio Opuscolo sul Sistema ipotecario, invitato da vari miei amici a pubblicar le idee che ho loro particolarmente su tale oggetto comunicate, e più precisamente animato dalla determinazione che ci ha fatto conoscere il nostro R. Governo di volere la permanenza del nuovo Sistema Ipo-

tecario, mi sono indotto a dare alla luce quest' Opuscolo il di cui scopo è quello di far conoscere alla universalità dei Cittadini i buoni effetti che si possono sperare dalla rettificazione del Sistema ipotecario, ben lontano dalla perfezione per universal consenso di tutte le Persone illuminate, anche presso il Popolo che lo portò colle altre sue Leggi tra Noi.

Un tal Sistema non sarà mai perfetto finchè non si troverà il modo di ridurre i Registri dei Conservatori

capaci di far conoscere i pesi dei quali è gravato un Fondo. Ciò non è senz' ostacolo, ma non pertanto sembra alla mia tenuità sicuro il successo, subito che tutte le disposizioni della Legge cospirino a quest' unico scopo. Ottenuta la fondamentale *pubblicità* di tutti i gravami immobiliari, il passo più importante verso la perfezione è già fatto, ed il resto dipende forse da semplici misure regolamentarie di facile esecuzione, dopo nove anni di esperienza.

Le Leggi emanate in To-

scana dopo il ritorno del suo antico Sovrano hanno portate delle modificazioni al Sistema medesimo , e tuttora di molte altre ne sarebbe suscettibile per conseguire l' intento che ci proponghiamo .

Egli è per questo che nell' andamento di tale operazione mi sono prefisso di non deviare dagli Articoli indicati nel Titolo 18. del Codice Civile Francese dall' attuale nostra Legislazione provvisoriamente conservati.

Dopo di aver parlato della necessità di render pub-

bliche le ipoteche d'ogni sorta, o della loro specialità, ho fatto nel 3.° Capitolo degli utili rilievi sul modo d' inscrivere i Privilegi, e le Ipoteche, ed ho trattato nel 4.° della cancellazione e riduzione delle Iscrizioni: Qual sia poi l' effetto dei privilegi, ed Ipoteche contro i terzi Possessori l' ho dimostrato nel 5.° Capitolo essendomi alquanto occupato nel 6.° sulla estinzione di detti Privilegi, ed Ipoteche. Mi sono poi particolarmente diffuso nel 7.° parlando del modo di render libere le pro-

prietà dai Privilegi, ed Ipoteche, riportando le diverse opinioni sulla necessità della Trascrizione, e permettendomi di emettere il mio sentimento sull' abolizione di tale formalità colla sostituzione di altra meno dispendiosa e più utile alla Regalìa ed ai Particolari. Chiudo finalmente il mio Opuscolo, trattando della Pubblicità dei Registri ipotecari, e della responsabilità dei Conservatori.

Gradisca il Pubblico questo Lavoro, che non spirito d'interesse, o di venalità,

ma il solo desiderio di vedere per quanto sia possibile perfezionato un Sistema tanto utile per la generale sicurezza delle Proprietà mi ha indotto a darlo alla luce.

RIFLESSIONI

Sulla Legislazione Ipotecaria provvisoriamente conservata

Del Sistema Ipotecario.

I Cardini fondamentali del nuovo Sistema ipotecario sono la *pubblicità*, e la *specialità*. Se si pretendesse attentare a questi elementi, si ritornerebbe ben presto nel caos tenebroso dell' ipoteche occulte, cotanto desiderato dalle Persone di mala fede.

CAPITOLO PRIMO
Della pubblicità delle Ipoteche.

Presso gli Ateniesi i Fondi ob-

bligati ad altri erano contrassegnati da una Pietra con l' iscrizione del gravame cui erano soggetti. Questa pratica è una prova della profonda Saviezza di quel Popolo uno dei più illustri dell' Antichità.

Fra noi per ottener l' intento della pubblicità converrebbe che la Legge non esentasse alcuno dall' inscrivere; qualunque possa essere il titolo del suo Credito, qualunque il privilegio che le Leggi accordino all' età, al sesso o alla qualità del Creditore. Col mezzo dell' esenzione non si avrà mai un Sistema ipotecario completo, quanto sarebbe desiderabile, giacchè per non averlo tale dovrebbe dipendere dai Cittadini, non dalla Legge.

Perchè i riservatari di dominio

ed i Padroni diretti di Beni livellari non devon esser costretti ad inscrivere il loro privilegio sui Fondi venduti e respettivamente allivellati , colla comminazione, mancando, di divenire semplici Creditori Ipotecari dal dì della loro Iscrizione ?

L' avere i Tribunali di Toscana pronunziata a favore di detti Venditori , e Domiui diretti una simile esenzione ha reso imperfetto il Sistema ipotecario. Volendo verificare la libertà e rintracciare la provenienza dei Fondi che si vogliono ipotecare o vendere , è necessario estrarre le copie autentiche degli originari Contratti di alienazione , lo che porta quasi sempre un aggravio superiore al vantaggio. E' verissimo che queste Decisioni proferite sulla scor-

ta di molte altre dei Tribunali Francesi hanno per base il principio che il Riservatario di dominio ed il Padron diretto sono Proprietari , e che niuno è obbligato ad inscrivere contro se stesso: Ma in effetto e l' uno e l' altro riveston anche la qualità di Creditori, e come tali sono soggetti ad inscrivere. Ma v' è anche di più che col mezzo dell' Iscrizione ogni decennio ripetuta potrebbe , e dovrebbe risparmiarsi ai Debitori dell' annue perpetue Rendite fondiarie , o siano Livelli la gravosa spesa del così detto pubblico Istrùmento di *Ricognizione in Dominum* che ogni 29. anni sono soliti gli Enfiteuti di stipulare a favore del loro Dominio diretto , che essi per tale in simile circostanza riconoscono me-

diante il pagamento del piccolo Laudemio equivalente alla quarta parte dell'annuo Canone. Innumerabili sono in Toscana quei Fondi che concessi in addietro a qualchè Famiglia con titolo d' Enfiteusi, d' Affitto perpetuo , o Livello, dalle Corporazioni Ecclesiastiche, dalle Comunità , dai Luoghi Pii Laicali, e da altre Pubbliche, e Regie Amministrazioni, hanno fatto degl' infiniti passaggi, e si trovano oggi per le diverse accadute divisioni, vendite ec. in dominio di più , e diversi Particolari dai quali tutti il Padron diretto esige ogni 29. anni un individuo Contratto di *recognizione in Dominum* di cui la spesa è molte volte superiore al Canone, laddove che con una sola Iscrizione da rinnovar-

si ogni decennio potrebbe conservare il suo privilegio contro tutti i Possessori del suo Fondo come solidalmente obbligati al pagamento dell'annua Rendita a di lui favore stabilita nell' originario Contratto di Investitura, Nè dovrebbe servire d' ostacolo per eseguire l' Isorizione la difficoltà di calcolare tutti i diritti competenti al Padrone diretto, onde procedere alla giusta determinazione della somma per cui dovesse prendersi l' Iscrizione, per non pregiudicare ai diritti del Padrone diretto, inscrivendo per un valore non congruo, e non aggravare d'altronde il Debitore con un Iscrizione d' un importanza eccessiva. Ma quest' ostacolo rimane agevolmente superato, subito che si paragoni

il Domino diretto d' un Fondo enfiteutico al Venditore d' uno Stabile Riservatario di dominio per prezzo tuttora dovutoli. Immaginiamo che il Livellare, o sia il Conduttore del Fondo enfiteutico voglia affrancare l' intiera Proprietà dal peso dell' annuo Canone, ed altri patti derivanti dall' Istrumento d' Investitura. Per procedere giustamente a quest' affrancazione di dominio diretto bisogna valutare i diritti tutti suscettibili di prezzo che in sostanza si comprano da chi ottiene l' affrancazione, ed i quali consistono 1.° nel diritto dell' esazione dell' annuo Canone 2. nel diritto del Laudemio piccolo in ogni caso d' alienazione in Persone non comprese nella prima Investitura, e del Laude-

mio grosso per rinnovazioni del Livello devoluto per linea finita: 3° nella speranza della reversione di tutti i miglioramenti quando non resista il patto, o la legge: e 4.° finalmente anche nell' altra speranza delle caducità colpose per l' inadempimento dei patti, per le proibite alienazioni, per i notabili sostanziali deterioramenti, e per Canoni non soluti.

E' vero che l' importare di tutti i preaccennati diritti competenti al Domino diretto è diverso, secondo la diversità dei titoli per mezzo dei quali è stata originariamente creata l' Enfiteusi. Ma una simile diversità trovasi ad ogni congruo caso maestrevolmente applicabile nella rappresentanza del celebre Calcola-

tore Giovanni Gaspero Kindt umiliata a S. A. R. li 16. Giugno 1788. sopra il metodo da tenersi per l' affrancazione dei Livelli, in tutta la sua estenzione riportata con altri interessanti Documenti a ciò relativi dall' egregio Sig. Dottore Pasquale Cecchi in fine del Tom. 1.° parte 2.° della sua recente opera intitolata „ Formulario Notariale Italiano .

Stabilito dunque l' importare dei diritti che in caso di affrancanzione dovrebbe il Domino diretto esigere dal suo Livellare, io non vedo difficoltá che per questo medesimo importare, dovesse gravarsi con un iscrizione ipotecaria il Fondo enfiteutico .

E proseguendo a parlare della ragionevolezza di rendere pub-

bliche tutte le ipoteche, io stimerei opportuno che dentro un discreto termine da assegnarsi dal Legislatore inscriversi dovessero anche sopra i Beni stabili, tutti i privilegi accordati sopra li Mobili dall' Articolo 2101. del Codice Civile: 1.° per le spese giudiciarie: 2.° per le spese funerarie: 3.° per le spese d' ultima malattìa: 4.° per i salari dovuti ai Domestici nell' anno scaduto, e corrente: 5.° per gli alimenti somministrati al Debitore e sua Famiglia negli ultimi sei mesi dai Macellari, Fornari, ed altri Venditori a minuto, e nell' ultimo anno dai Locandieri, e Mercanti all' ingrosso.

Ponghiamo infatti che il Debitore di dette Spese privilegiate, molti Stabili possieda, ed al-

contrario i mobili che esistono in sua Casa siano d' altrui proprietà, o insufficienti di gran lunga a cuoprire l' importare di detti Crediti privilegiati . Per tale mancanza, o respettiva insufficienza possono perseguitarsi è vero i Beni fondi in ordine all' art. 2109. ma perchè a completar viemaggiormente il Sistema, quanto ancora per norma, e quiete dell' Erede in simili casi non obbligare i detti Creditori all' Iscrizione dei loro Privilegi entro un termine a simiglianza degli altri Creditori, e Legatari del Defonto in conformità dell' Articolo 2111. ?

Anche la Dote delle Donne per la conservazione del di cui privilegio indipendentemente dall' Iscrizione hanno tanto parlato i

Giureconsulti Francesi potrebbe non restare occulta obbligando i Notari che ricevono i Contratti Matrimoniali a prenderne *ex officio* l' Iscrizione sotto pena d' una forte ammenda in caso di contravvenzione, conforme per i Contratti Matrimoniali dei Negozianti vien prescritto dagl' Articoli 67. e seguenti del Codice di Commercio tuttora vegliante in Toscana.

Nè esente da Iscrizione esser dovrebbe l' ipoteca che la Legge accorda ai Pupilli, Minori, ed Interdetti sopra i Beni dei respettivi loro Tutori e Curatori per una somma approssimativa al danno che al Patrimonio da essi amministrato potrebbero arrecare nel corso d' un triennio, committendo una tale Iscrizione sotto la lo-

ro personale responsabilità a quei Giusdicenti dai quali dipendono detti Tutori e Curatori.

E finalmente per avvicinarsi sempre più allo scopo della *pubblicità*, pubblica esser dovrebbe quell'ipoteca Legale stabilita dall' Editto de' 18. Agosto 1814, a favor delle Femmine escluse dalla successione tanto per la Dote congrua che per gli alimenti sopra i Beni degli Ascendenti e Collaterali chiamati alla successione, obbligando l'Erede a prender egli stesso sul Patrimonio del suo Autore le correspettive Iscrizioni per detti titoli sotto pena di Stellionato, vietando di più ai Cancellieri Comunitativi sotto la loro personale responsabilità di far Volture agli Estimi in favore di Maschi col titolo di successio-

ne intestata a loro devoluta se prima non costi che l'Erede intestato ha adempito all' obbligo di dette Iscrizioni a profitto delle Donne escluse .

Dopo di avere fin quì, sebbene di volo, fatto osservare che per conseguire l' intento di una più completa *pubblicità* d' ipoteche, potrebbero senza ingiustizia anche incriversi i Privilegi , e le Ipoteche dalle Leggi Francesi, dalle Leggi Toscane , e' dalla Giurisprudenza dichiarate esenti dall' obbligo di tale formalità, per procedere con ordine si passerà a trattare colla medesima brevità dell' altro fondamento del Sistema ipotecario , vale a dire della *Specialità* .

CAPITOLO SECONDO

Della Specialità delle Ipoteche.

Non si comprende come i Legislatori Francesi che canonizzarono la *specialità* per una delle basi fondamentali del Sistema ipotecario. ne permettessero contemporaneamente la violazione, dichiarando, che le Ipoteche legali, e giudiciarie gravitavano sopra tutti i Beni presenti, e futuri dei Debitori.

Deve ognuno convenire, e il fatto lo dimostra, che dette ipoteche sono in un numero assai significante: talchè, se alle medesime si uniscono quelle derivanti da obbligazioni anteriori al primo Maggio 1808. giorno dell' attivazione in Toscana della Legge ipo-

tecaria che lasciò intatti i diritti esperibili sopra tutti i Beni presenti e futuri del Gravato, si avrà una voragine d' ipoteche generali superiore certamente di 4. quinti alle speciali, per lo che potrà forse credere taluno che o la *specialitá* non sia altrimenti necessaria per la conservazione del Sistema, o che si renda impossibile un compenso da specializzare le generali di qualunque sorte, senza ledere i diritti dei terzi.

Che le Ipoteche generali senza pregiudizio del Sistema sussistino in un estesissimo numero a fronte dell' ordinata *specialità* è un fatto che non si controverte. Sarebbe d' altronde la più grande ingiustizia l' obbligare i Creditori a specializzare le loro Ipoteche generali, i quali Creditori

preferirebbero piuttosto la repetizione dei Capitali dai loro Debitori ai quali si risparmierebbe la vessazione, il dispendio e fino anche la rovina del loro Patrimonio, se i Creditori restassero tranquilli nell' esercizio dei loro diritti.

In questo stato di cose giacchè molti e molti anni ancora vi vogliono in Toscana prima che rimangano volontariamente o coattivamente estinte le ipoteche generali anteriori al primo Maggio 1808. io sarei di sentimento o di lasciar impunemente sussistere la confusione attuale d' ipoteche generali e speciali finchè il tempo non facesse conoscere la necessità di toglierla come pregiudiciale al pubblico interesse o piuttosto di generalizzarle tutte senza veruna

distinzione.

Le medesime formalità e cautele che si esigono oggi dai Datori del denaro per verificare la libertà dei Fondi che li si offrono in ipoteca speciale, si esigerebbero egualmente quando l'ipoteca dovesse esser generale. Basta infatti al Creditore l' assicurarsi che i Fondi che si vorrebbero a suo favore obbligare quando anche siano affetti a precedenti ipoteche generali, o speciali sono suscettibili d' altra ipoteca per la somma richiesta, oltre un aumento approssimativo a titolo di danni, frutti, e spese.

Ciò premesso siccome nell' esporre le mie osservazioni sul Sistema ipotecario mi sono proposto di seguire l' andamento degli articoli contenuti nel Tit. 18. del

Codice Civile Francese in questa parte conservato in Toscana, così senza trattenersi sugli articoli 2095. e seguenti fino al 2113 inclusive riguardanti i privilegi, senza pur trattenersi nell' esame degli altri articoli successivi fino al 2145. inclusive riguardanti le ipoteche legali, giudiciarie, e convenzionali, giacchè sù ciò abbiamo brevemente al Capitolo primo esternata la nostra opinione riguardo alla variazione che secondo noi potrebbero meritare, passerò a trattare dell' oggetto il più importante per la sicurezza dei Creditori, del modo cioè per inscrivere i Privilegi, e le Ipoteche.

CAPITOLO TERZO

Del modo d' inscrivere i Privilegi e le Ipoteche.

L'Iscrizione non produce altro effetto che quello di conservar l' ordine dell' Ipoteche: Essa non dà però nè conferisce alcuna ipoteca. Deve questa esistere prima che si possa devenire all' altra; sarebbe altresì inutile prendere isorizione in virtù d' un atto stipulato per privata Scrittura posteriore al primo Maggio 1808. quand' anche vi fosse espressamente indicata l' ipoteca speciale d' un Immobile, perchè gli Atti privati sono di per se incapaci di attribuir ipoteca. Per l' istessa ragione un pubblico Istrumento nel quale taciuta fosse l' ipoteca si

sottoporrebbe senz' alcun frutto all' Iscrizione perchè l' autenticità sola non basta per far nascere questo diritto.

Deriva come abbiam detto l' ipoteca dal patto inserito nell' Atto stesso da cui resulta il Credito, o da un Atto posteriore rivestito delle richieste formalità che lo caratterizzino per autentico, e quantunque l' ipoteca sussista indipendentemente dall' iscrizione, pure si rende inoperosa fintantochè non sia stata adempita una tal formalità sostanziale.

Un Creditore *ipotecario* è sempre tale ancorchè non abbia fatto inscrivere il suo Credito: ed è ciò tanto vero che dovendosi procedere alla vendita di uno Stabile e facendo il Creditore ipote-

cario l' iscrizione del suo Credito anche 15. giorni dopo la seguita Trascrizione del Contratto all' Ufizio dell' Ipoteche egli è preferito a tutti i Creditori Chirografari.

Chiunque vuol far iscrivere i suoi Crediti deve esattamente uniformarsi alle disposizioni dell'art. 2148. del Codice che è meramente regolamentario.

Prescrive esso la presentazione al Ministro di due Note simili accompagnata dal Titolo autentico del credito quando sia però posteriore al primo Maggio 1808.

Sono le dette Note come ognuno sà un estratto sincero e sommario dell' Atto da cui resulta l' obbligazione del Gravato contro del quale vuolsi prendere iscrizione.

Sarebbe desiderabile che i Nomi, e Cognomi tutti dei Gravati fossero scritti in carattere intelligibile, giacchè dalla di loro mala, ed equivoca interpetrazione può derivarne una Posta duplicata a carico del medesimo Gravato senza compromettere la responsabilità del Conservatore nel rilascio dei Certificati, e con esporre ad una nullitá l' Inscrivente.

Cinque condizioni esige il primo Numero del detto Articolo 2148. l' enunciativa cioè del Nome, Cognome, Domicilio reale del Creditore, della Professione quando l' abbia, e dell' Elezione d' un domicilio in qualunque luogo del Circondario ov' è situato l' Uffizio dell' Ipoteche. Questo numero è tanto di per se semplice, e

chiaro che non ha bisogno d' interpetrazione, o comento, e si può ristringere anche di più. resecando la menzione del domicilio reale del Creditore Inscrivente, che è inutile, attesa la menzione del domicilio eletto, quale elezione all' opposto dee riguardarsi come indispensabile al pari dell' altre formalità giacchè senza essa non si saprebbe ove notificare gli atti giudiciari nei quali il Creditore inscritto avesse un interesse.

Prescrive il secondo Numero, l' indicazione del Nome, Cognome, Domicilio e Professione del Debitore quando ne abbia una conosciuta, o una indicazione individuale, e speciale in forza della quale possa il Conservatore riconoscere e distinguere in tutti i casi l' Individuo gravato d' Ipo-

teca. Bisogna esser ben cauti di non prendere per Tesi Generale la Decisione della Corte di Parigi de 23 Gennajo 1810 (a) la quale decretò non esser indispensabile l' indicazione del Nome del Debitore, quando d' altronde è bastantemente designato. „ L' articolo 2148. è testuale, e positivo. Non è presumibile che il Creditore possa ignorare il nome del suo Debitore, mentre il Titolo costitutivo dell' Ipoteca per essere validamente iscritta deve contenere tutte le enunciazioni necessarie per formare un esatta nota. E quand' anche si voglia supporre nel Creditore una tale ignoranza imperdonabile, ei do-

(a) Iournal du Palais an. 1810. Numero 971. pag. 27.

vrebbe imputare alla sua negligenza la nullità dell'Iscrizione. Molte volte questa mancanza potrebbe essere tanto essenziale che quantunque supplita dalle più minute indicazioni non facesse bastantemente conoscere il vero Debitore dell'Ipoteca. Nelle grandi Città, come in diversi Castelli vi sono infatti diverse Famiglie dello stesso Cognome. Può accadere che più Individui di queste Famiglie abitino nella stessa Parrocchia, nella stessa Strada, nella Casa medesima, e non abbiano altra qualificazione che quella di Proprietari. In tal caso ognun vede che malgrado tutte le indicazioni, di cognome, di qualità, di domicilio, e di dimora, il Debitore di cui mancasse il nome nella Nota ipotecaria non

sarebbe sufficientemente conosciuto, talchè potrebbe avvenire che il Creditore rivolgesse le sue Procedure contro un Terzo piuttosto che contro il vero Debitore, cagionando così una vessazione indebita al primo e dando tempo al secondo di porsi al coperto a danno altrui dall' esecuzione che li sovrasta. Che se in un caso straordinario, e rarissimo non fù annullata un Iscrizione mancante del nome del Debitore, la condescendenza dei Magistrati che nelle altre indicazioni ravvisarono un equipollente ad una tale designazione letteralmente richiesta dalla Legge dee servir d' esempio ai Creditori, i quali non potrebbero mai esser troppo esatti in cercare tutte le informazioni sul loro Debitore, quando nel Docu-

mento da inscriversi non si trovassero tutti gli elementi di una regolare iscrizione. Anzi è interesse del Creditore non solo di non omettere il nome del Gravato, ma d' aggiungervi quello di suo Padre, e bisognando ancor quello dell' Avo ed il sopranome, accadendo sovente che nel medesimo Castello vi esistano diversi Soggetti che oltre ad aver di comune il proprio nome, qualità, professione ec. hanno anche quello del loro Padre. Per evitar la futilitá dell' Iscrizione è da osservarsi finalmente che i Cognomi delle Donne debitrici devono esser i patronimici, e non già quelli della Famiglia cui appertengono, e sono appartenute mediante il vincolo matrimoniale.

Il numero terzo di detto Arti-

colo 2148. prescrive nelle Note l' enunciativa della data e natura del Titolo.

Il Num. 4. prescrive l' importare del Capitale dei Crediti espressi nel Titolo, o valutati dall' Inscrivente per le rendite, e prestazioni, per i diritti indeterminati, eventuali, o condizionali, nei casi nei quali questa valutazione è determinata come pure l' importare degli Accessori, e l' epoca della esigibilità del Credito. Fallacissime, e nude d' ogni autorità sono le regole che il Sig. Dott. Vallerini nel suo Opuscolo sulle Nullità delle Iscrizioni, stampato in Firenze nel 1811, assegna per la valutazione da darsi nell' iscrizione ai Crediti vitalizi. Pretende egli che trattandosi d' inscrivere un Credito vitalizio costituito mediante

una somma di denaro, debba solamente inscriversi questa somma *diminuita* delle prestazioni già percette. Ma di qual sicurezza sarebbe una simile Iscrizione per il Proprietario della Rendita vitalizia stipulata sotto l'influenza del Codice Civile Francese se ottenesse ai termini dell'art. 1977. lo scioglimento del Contratto? Se egli dee solamente inscrivere per il Capitale, meno le prestazioni ricevute, è evidente che non avrà ipoteca per ripetere l'intiera somma per cui fu costituito il vitalizio. Ammettendo una così bizzarra opinione si caderebbe nell'azzardo di veder diminuite le sicurezze del Proprietario delle Rendite a misura che egli risquotesse delle annuali prestazioni, e si giungerebbe ad un epoca in cui

esaurito così il Capitale si estinguerebbe l'ipoteca nel momento appunto in cui il Creditore avrebbe un più urgente bisogno di esercitare questo diritto per esigere quella rendita che forse forma l'unico retaggio della sua cadente età. Così tutto il favore che la Legge (*al dire del Tribuno Duveyrien*) accorda a quello dei Contraenti che stipula per l'agiatezza, e per la prolungazione della vita, sarebbe rivolto verso di quello che alimenta la speranza, e calcola la prossimità della morte (8. *Rapporto al Tribunato sul Titolo dei Contratti Aleatori*). Trattandosi poi d' un vitalizio costituito a titolo gratuito, il Dott. Vallerini pretende che si debba capitalizzare la prestazione annua da godersi alla

ragione del cinque per cento. Ma anche questa regola è erronea perchè l' art. 14 della Legge de' 22. Frimaire an. 7 che è quella stessa sempre in vigore per regolare la percezione dei diritti ipotecarj ha prescritto che per formare un capitale, si moltiplica per 10. la prestazione convenuta nel Contratto.

L' indicazione dell' epoca dell' esigibilità dei Crediti inscritti è essenzialissima per la validità delle Iscrizioni. Esaminiamo lo spirito della Legge nel prescrivere questa formalità. Non ben si conosce un peso che gravita sopra un Immobile se non si conosce l' epoca in cui dev' esser saldato il debito. Evvi una gran differenza lo avvertì anche il Relatore del progetto di Legge del 4.

Settembre 1807., fra una somma di 100000 lire esigibile nel momento ed un egual somma esigibile in 10. anni. Siccome dunque una più vicina, o lontana esigibilità fa notabilmente variare lo stato di fortuna dei Debitori, i Contraenti hanno bisogno di vedere a qual epoca siano per estinguersi i debiti ai quali sono affetti li Stabili che si offrono in loro sicurezza, e a qual epoca possano essi ottener prelazione sui Fondi medesimi „ La clausula dell' esigibilità *a piacimento* non fa conoscere, è vero, l' epoca precisa in cui rimarranno liberi i Beni ipotecati, ma non per questo il voto della Legge è meno adempito, mentre una tal menzione avverte i Terzi i quali volessero contrattare col Debitore

che la di Lui solvibilità è incerta, giacchè dipende dall' arbitrio del Creditore l' esigere il Credito il giorno susseguente all' Iscrizione, come ad un epoca remotissima, e lo distoglie così dal contrattar seco lui per non compromettere i suoi interessi sopra una sicurezza aleatoria.

Questa clausula dunque con buona pace del Dott. Vallerini non vizia la validità dell' Iscrizione come non vizia la convenzione in cui fos e stipulata. Basta che la Nota d' Iscrizione ipotecaria contenga una menzione qualunque relativa all' esigibilità, ma il Credito sia pure esigibile, a tempo determinato, ad arbitrio del Creditore, ed anche inesigibile nel suo Capitale, sarà validissima l' iscrizione che enunci uno di questi tre casi;

Aggiungasi che la menzione dell' esigibilità a tempo determinato non può esser prescritta dalla Legge per l' iscrizione dei Crediti derivanti da Titoli anteriori alla pubblicazione del Codice, nei quali fosse convenuta un esigibilità arbitraria, o che non contenessero verun patto sù tale oggetto. Altrimenti sarebbe necessaria una Legge che intimasse i Creditori a determinare un epoca nella quale intendono d' esigere il Credito, in quella guisa che colla legge del 4 Settembre 1807. furono ammessi a rettificare le Iscrizioni in cui era omessa qualunque menzione di esigibilità. Questa osservazione era necessaria per tranquillizzare i Creditori che hanno già prese delle innumerabili Iscrizioni colla menzione d' una esigi-

bilità arbitraria. Il num. quinto finalmente del detto art. 2148. esige nella formazione della Nota ipotecaria l' indicazione della specie, e località dei Beni sopra dei quali il Creditore intende di conservar il suo privilegio, o ipoteca: quest' ultima disposizione non è necessaria nel caso d' ipoteche legali, o giudiciarie, per le quali in mancanza di convenzione rimangono ipotecati tutti i Beni presenti, e futuri del Debitore compresi nel Circondario dell' Ufizio. L' indicazione dei Beni sopra dei quali posa l' ipoteca è indispensabile nelle Note ipotecarie essendo formalmente indicata dalla legge, nè è permesso per detto oggetto riportarsi all' Atto obbligatorio per mezzo del quale è stata stipulata l' ipoteca.

CAPITOLO QUARTO.

Della Cancellazione, e Riduzione delle Iscrizioni.

E' stato sempre riconosciuto per gravoso alle Parti il modo dalla Legge prescritto nell' Articolo 2158. per cancellare le Ipoteche convenzionali.

Un compenso di minor aggravio porterebbe alla conseguenza che più frequenti sarebbero le radiazioni, minor dispendio occorrerebbe nell' estrazione dei Certificati d'ipoteche, e con un minor numero d' Iscrizioni si faciliterebbero le Contrattazioni che talvolta restano paralizzate senza saputa e in danno grande dello stesso Gravato per risparmiarli il dispiacere di contestarli una moltitudi-

ne d' Iscrizioni di cui forse la maggior parte saranno state da esso estinte. Ecco dunque un ostacolo al completamento del Sistema cui potrebbe agevolmente ripararsi dal Legislatore, ordinando ai Conservatori di esigere il consenso di radiazione per semplice Atto privato registrato, quando la Parte interessata ed avente capacità a quest' effetto sappia scrivere: e quando non sappia o non possa scrivere, parimente per Atto privato, e munito della firma Notariale oltre quella di due Testimoni, e bisognando ancora il Deposito nelle mani del Conservatore del Documento quietanzato del Titolo su cui fu appoggiata l' Iscrizione: ferma stante l' esibizione della Copia autentica della Sentenza in quanto

alla radiazione delle Ipoteche giudiciarie e legali; E con più semplicità, e con minore dispendio forse delle Parti si potrebbe prestar il consenso per la Cancellazione dell' Ipoteche convenzionali mediante la sommaria Dichiarazione di poche linee incritta ad un Registro particolare, da tenersi nella Conservazione dell' Ipoteche di propria mano del Creditore, colla sua firma, colla data, e colla menzione della causa che dà luogo alla Cancellazione: per esempio *il pagamento resultante dall' Atto del tal giorno*, o *altro*. Il Conservatore potrebbe autorizzarsi ad esigere per simili consensi un diritto che quantunque lieve per le Parti, ripianerebbe la Cassa Regia del diritto di Gabella a cui nella nostra pre-

sente ipotesi non sarebbe luogo, per diminuire la formalità e render più facile l' esecuzione di tali radiazioni.

CAPITOLO QUINTO.

Dell' effetto dei privilegi, ed Ipoteche contro i Terzi possessori.

Siccome l' ipoteca posa sopra la totalità del Fondo ipotecato e sopra ciascuna delle sue parti per l' integrità del Debito = *hypotheca non dividitur Tota est in tota: tota in qualibet parte* perciò essa dà al Creditore il diritto di perseguitare la cosa che è il suo pegno, egualmente che ciascuna delle sue parti nelle mani

di quelli che ne sono in possesso (Articolo 2166)

I Romani chiamavano questo diritto *Pignoris persecutio* , ma oggi *azione Ipotecaria* si appella: Questa è un azione reale in virtù della quale il Creditore ipotecario può costringere il terzo possessore della cosa che li è ipotecata, o anche di una parte di essa a pagarli la totalità del suo Credito, o a rilasciarliela per esser venduta (Articolo 2168.) *adeo ut mutatione dominii non extinguatur , sed transeat in quemcumque possessorem.* Dal che ne segue che se il Debitore morendo lascia più Eredi tra i quali si divide il Fondo ipotecato, il Creditore può col mezzo dell' azione ipotecaria forzare ciascuno di questi Eredi che è in possesso di

una parte del Fondo benchè piccola a pagarli la totalitá del debito. Ne quest' Erede si libera dall' azione intentatali allorchè paghi la sua parte virile: in tal guisa estinguerà soltanto l' azione personale che si divide tra gli Eredi, ma non distruggerà l' azione ipotecaria alla quale è soggetto come Detentore. L' azione ipotecaria non può esercitarsi se non che dal Creditore cui appartiene l' ipoteca e dal suo Cessionario, e siccome è un azione reale perciò non può essere intentata che contro il Possessore vero, e reale del Fondo sopra di cui è impressa l' ipoteca. *Dissi vero e reale* Possessore perchè l' azione ipotecaria non può dirigersi nè contro i Locatari; nè contro i Fittuari nè contro qual-

sivoglia altro soggetto che ritenga *precario nomine* un Fondo, e neppure contro l' usufruttuario a forma dell' opinione del Signor Loiseau : poichè l' usufrutto è un diritto talmente distinto dalla proprietá che può essere egli medesimo non solo separatamente ipotecato, ma anche separatamente perseguitato nelle mani di un Terzo. se l'Usufruttuario cedesse ad altri il suo godimento. Ma se dopo la creazione dell' Ipoteca il Proprietario del Fondo ipotecato, lo ha concesso a qualcuno con titolo d' enfiteusi, o di rendita fondiaria, o sia Livello, allora l' azione ipotecaria dee esser diretta tanto contro il Debitore in ordine all' articolo 856. dell' attual Regolamento di Procedura,

quanto contro l' Enfiteuta o sia Livellare poichè quest' è il vero Proprietario ed il reale Possessore del Fondo di cui ha la proprietà utile, null' altro avendo quello che ritira l' annuo Canone, o Rendita fondiaria, che il Privilegio sulla cosa. Per la conservazione del suo Privilegio onde non degeneri in ipoteca si rende necessaria, come abbiamo altrove avvertito, l' Iscrizione all' ufizio delle Ipoteche: Qualora il Fondo ipotecato si posseda da una Donna maritata bisogna intentar l' azione ipotecaria contro di essa, e contro il suo marito, quando per altro il detto Fondo non sia stato comprato dopo il matrimonio. Il Creditore non può mai esercitar l' azione ipotecaria, che quando è venuto

il tempo dell' esigibilità del suo Credito. Allora eseguite che abbia le formalità prescritte dagli Articoli 855,, e 856. dell' attual Regolamento di Procedura intimerà il Debitore e il terzo Possessore a farli il pagamento nel termine di un mese in ordine all' Articolo 861. notificandoli insieme col precetto la copia conforme dell' atto autentico da cui il Credito deriva (Articolo 864.) Il terzo Detentore può opporre per altro all' azione ipotecaria che li viene intentata l' eccezione dell' escussione già stabilita da Giustiniano, in forza della quale il terzo possessore che non è obbligato personalmente per il Debito può opporsi alla vendita del Fondo ipotecato di cui gli è stato dato il possesso, ed ottene-

re la sospensione delle molestie contro il proprio Fondo subito che dimostri che il Creditore può esser sodisfatto da altri Fondi rimasti nel possesso del Debitore che non siano però intrigati, ma di libera e non contrastabile escussione (Articolo 857. del detto Regolamento) Quest' eccezione come ognun vede non è che dilatoria ; senza distruggere l' azione, ne sospende soltanto l' effetto, fin tanto che sia fatta l' escussione, talmente che se il Creditore non viene sodisfatto può riprendere la sua azione tanto per la totalità del Credito se l' escussione non ha prodotto alcun effetto, quanto per ciò che resta ad avere se ha ricevuto qualchè acconto .

Egli è poi evidente che l' a-

zione dell' escussione non può esser opposta che dai terzi Possessori i quali non sono personalmente obbligati al debito perchè non hanno stipulato col Creditore, e perchè non hanno comprato l' Immobile con quest'onere. Che se qualcuno avesse acquistato un Fondo coll' espressa condizione di pagare le cause dell' ipoteca sopra del medesimo creata, non potrebbe far uso di questa eccezione. Il Creditore a cui vien opposta l' eccezione dell' escussione deve primieramente far vendere i mobili del suo Debitore, e quelli dei suoi mallevadori, se ne ha. Deve dipoi fare esecutare i loro Immobili sull' indicazione fattagliene dal terzo Possessore, perchè il Creditore non è tenuto a conoscerli, e non deve escuter

che quelli che li vengono indicati, purchè non siano litigiosi, come di sopra abbiamo avvertito, o situati fuori del Circondario del Tribunale d' Appello del Luogo in cui deve farsi il pagamento, o non siano più in potere del Debitore, conforme è prescritto dall' Articolo 2023. del Codice Civile in questa parte conservato. Il terzo Detentore contro di cui è intentata l' azione ipotecaria non può obbligare il Creditore ad escutere altri Beni fuori di quelli del Debitore e dei suoi Mallevadori, in conseguenza non può costringerlo ad intentare l' azione ipotecaria contro gli altri terzi Detentori di Beni egualmente ipotecati al debito quand' anche fossero stati alienati dopo quello di cui è in possesso. Fi-

nalmente l' eccezione dell' escussione non può esser opposta al Creditore privilegiato o avente ipoteca speciale sull' Immobile (Articolo 2171.) salva però sempre la disposizione di che nell' Articolo precedente. L'azione ipotecaria cessa contro il terzo Detentore ogni volta che il Creditore al quale egli ha indicato i Beni del Debitore principale lascia divenire questo Debitore insolvente per aver differito di procedere giudicialmente contro di esso; Per altro se il valore dei Beni come sopra indicati non bastasse al pagamento della totalità del debito, il Detentore dei Beni non sarà liberato dirimpetto a questo Creditore che fino alla concorrenza di detto valore Art. 2024.

Il rilascio del Fondo per sodisfare all' ipoteca può eseguirsi da qualunque terzo Possessore il quale non sia obbligato personalmente per il debito, e che abbia la capacità di alienare.(Articolo 2172) Può eseguirsi ancora dopo che il terzo Possessore avrà riconosciuta l' obbligazione o sarà stato condannato in questa sola qualità: Il rilascio però del Fondo finchè non è seguita l' aggiudicazione non impedisce che il terzo Possessore possa riprenderlo pagando l' intiero debito e le spese (Articolo 2173.) Il rilascio del Fondo per sodisfare all' ipoteca si eseguisce alla Cancelleria del Tribunale ove sono situati i Beni, il quale ne accorda il Certificato sulla petizione del primo fra gli Interessati. Si

deputa un Amministratore del Fondo rilasciato, ed in contraddittorio del medesimo si procede alla vendita secondo le forme prescritte dall' Attuale Regolamento di Procedura. Le deteriorazioni cagionate dal fatto, o dalla negligenza del terzo Possessore in pregiudizio dei Creditori ipotecari, o privilegiati danno luogo ad agire contro di esso per l' indennità (Articolo 2175.) E qui conviene opportunamente osservare che secondo il parere del Sig. Commaille il terzo Possessore non è obbligato, e non deve esser condannato al rilascio del Fondo che nello stato in cui si trovava al giorno della Domanda d' escussione, ancorchè avesse avuta notizia delle ipoteche impresse sul Fondo evitto, non essendo tenu-

to alle degradazioni che vi può aver fatte anteriormente, perchè siccome l' Immobile era suo, poteva goderne, ed usarne come più li pareva, ed anche deteriorarlo ed appropriarsi impunemente il frutto di tali deteriorazioni ex. gr. *il taglio degli Alberi d' alto fusto* e simili: dal che ne segue che anche i frutti dell' Immobile ipotecato non sono dovuti dal terzo Possessore che dal giorno in cui le fu intimato di pagare, o di rilasciare il Fondo, e se la proposta istanza sia stata abbandonata per lo spazio di tre anni, saranno dovuti soltanto dal giorno della nuova intimazione che sarà fatto Art. 2176.

Le Servitù, ed i Diritti reali i quali competevano al terzo Possessore sopra Immobile, prima che

ne prendesse possesso, rivivono dopo il rilascio del Fondo, o dopo l' aggiudicazione contro di lui eseguita.

I suoi Creditori particolari esercitano la loro Ipoteca, secondo il loro grado sopra i Fondi rilasciati, o aggiudicati dopo tutti quelli che si trovano inscritti a carico dei precedenti Proprietari. (*Art.* 2177.)

Il terzo Possessore che ha pagato il debito ipotecario, o rilasciato l' Immobile ipotecato, o subita la spropriazione del predetto Immobile, ha il regresso per esser rilevato come di ragione contro il Debitor principale. (*Art.* 2178.)

Il terzo Possessore che intende render libera la sua Proprietà pagando il prezzo del Fondo de-

ve osservare le formalità delle quali si parlerà inappresso (*Art.* 2179.)

CAPITOLO SESTO

Dell' estinzione de' Privilegj, e delle Ipoteche.

L' Ipoteca non essendo che un accessorio del Debito, ne resulta che ciò che serve ad estinguere l'Obbligazioni del Debitore serve pure ad estinguere l' Ipoteca.

La maniera più comune per estinguere le Obbligazioni, e per conseguen a anche l' Ipoteca è il Pagamento.

S' intende per Pagamento non solo la numerazione attuale, ed effettiva della somma dovuta, ma

anche ogni Atto che libera il Debitore verso il Creditore.

Per estinguer l'Ipoteca è necessario che il Pagamento sia effettuato nella sua totalità ,, *Omnis pecunia resoluta esse debet, aut eo nomine satisfactum ita ut nascatur pignoratitia actio. Leg. 9. § 3. ff. de pignorat. action. Qui prò parte haeres extitit, nisi totum debitum resolvat, suam portionem ex pignoribus recipere non potest leg. 1. Cod. de action. pign.* Con molti altri modi oltre il Pagamento si estinguono le Obbligazioni, colla Novazione cioè, colla Remissione volontaria, colla Compensazione, colla Confusione, colla Perdita della cosa, colla Dichiarazione di nullità, o colla Rescissione, e finalmente per effetto di condizione resolutiva.

I Privilegi ed Ipoteche si estinguono non solo collo Scioglimento dell' obbligazione principale , ma anche colla Renunzia del Creditore all' Ipoteca , coll' Adempimento delle formalitá , e condizioni prescritte ai terzi Possessori per render liberi i Beni da essi acquistati, e finalmente colla Prescrizione (Articolo 2180.)

La Renunzia del Creditore all' Ipoteca, può esser espressa o tacita. Il Creditore che permette l' Alienazione della Cosa ipoteca ta è reputato Renunziante alla sua ipoteca „ *Creditor qui permittit rem venire pignus dimittit L.* 158. *ff. de r. j. si in venditione pignoris consenserit Creditor, vel ut Debitor hanc rem permutet*

vel donet, vel in dotem det dicendum erit pignus liberari. Leg. 4. §. 1. ff. quib. mod. pign. vel hypothec. solvit. a meno che non sia stato espresso il contrario nell' Atto. *Nisi salva causa pignoris sui consesnerit vel venditioni vel caeteris* „ *loc. eod.*

E quando al Debitore vien restituito il Titolo, o sia Atto, in forza del quale si è obbligato, si giudica per estinto il suo debito, tal' è la Decisione delle Leggi Romani *Leg. 3. §. 1. ff. de liberation. legat. Leg. 59. ff. de legat. 3. et Leg. 7. cod. de remission. pignor.*

L' Ipoteca costituita sopra un Immobile donato è estinta, se la Donazione è revocata per causa d' inadempimento delle condizioni imposte al Donatario, o

per causa di sopravvenienza di figli al Donante posteriormente alla Donazione.

Quella costituita sopra dei Beni acquistati è nulla, se nulla è la vendita, o cessa d' aver luogo per una causa che derivi dal Contratto di vendita *Leg.* 31. *ff. de pignor et hypoth. L.* 2. *ff. quid mod. vel hypoth. solvit*.

In terzo luogo si estinguono i Privilegi, e le Ipoteche col mezzo della Prescrizione. Il Codice Civile definisce la Prescrizione un mezzo per acquistare un diritto o per esser liberato da un obbligazione mediante il decorso di un determinato tempo e sotto le condizioni stabilite dalla Legge (Articolo 2219.) talmente che la Prescrizione produce due vantaggi, il primo di non paga-

re ciò che si deve, il secondo di conservare i Beni che appartengono ad un altro.

Essa ha luogo, quando quello al quale dobbiamo, o del quale possediamo i Beni lascia trascorrere il tempo assegnato dalla Legge per domandarli.

A primo aspetto tali massime repugnano, giacchè pare che si debba essere in ogni tempo autorizzati a domandare ciò che ci appartiene: ma tutti i Legislatori sono stati concordi per il Ben pubblico nel legittimare l' usurpazione. La Prescrizione era stabilita dalle Leggi Greche come si può riscontrare nel Trattato delle Léggi di Platone lib. 12. Le famose Leggi delle 12. Tavole autorizzavano la Prescrizione di due anni per l' Immobili, e quella

d' un anno per gli oggetti mobili ,, *Usus auctoritas fundi biennium caeterarum rerum annuus usus esto Tabul.* 6. *Cap.* 4. alcuni casisti hanno chiamato la prescrizione *iniquorum hominum Præsidium*, l' appoggio dell' iniquitá. Ma Leggi Civili non liberano da quelle della Coscienza. D. Argentrè celebre Giureconsulto inveisce con forza contro l' espressione della Novella 9. che appella la Prescrizione *impium praesidium*; ed osserva che tutti gli antichi Giureconsulti e Giustiniano stesso autore di questa Novella hanno parlato in favore della Prescrizione, che l' hanno protetta, ed estesa perchè è giusta, e necessaria, e perchè i vantaggi dalla medesima resultanti sono sì grandi che tutte le Nazioni civilizzate l' han-

no ricevuta presso a poco nelle forme stabilite dalle Leggi Romane. La Prescrizione è necessaria in quanto ai debiti per reprimere la mala fede. Ben sovente con questo mezzo delle Persone che fossero state sodisfatte potrebbero una seconda volta richiedere il pagamento del loro supposto Credito al Debitore, o ai suoi figli e successori: giacchè è cosa più comune il trovar due Soggetti che richiedino la stessa cosa che trovarne di quelli che non dimandino ciò che è loro dovuto.

Rispetto ai Beni immobili egli è giusto di tranquillizzare i Proprietari che non hanno altri Titoli se non che l' antichità del loro possesso. Se il Podere, o la Casa che oggi posseggo è stata an-

ticàmente d' altri , non vuol dire che ancor oggi debba ad essi appartenere. Uno dei miei Autori può averla comprata, ed essersi smarrito il Titolo dell' acquisto. Senza la Prescrizione il possesso dei Beni il più antico sarebbe il più incerto; Ognuno con timore possederebbe il patrimonio dei suoi avi: e in quanto ai nuovi acquisti non potrebbe mai esser certo di farne uno che fosse sicuro.

Egli è dunque meno male il privare un Proprietario negligente di un Fondo che egli medesimo ha abbandonato, piuttosto che spogliarne Quello che lo ha goduto pacificamente per un tempo considerabile.

Si sa che la Prescrizione è un mezzo per difendersi dalle azioni, o

dimande d' un altro.

Quindi è che queste Domande e queste Azioni sono di due specie: Le une sono personali, cioè a dir quelle che si ha diritto di formare personalmente contro i Debitori o loro Eredi „ *In personam actio est qua cum eo agimus qui obbligatus est nobis ad faciendum cc.....(L.25.ff.de obligation. et action.)* Le altre al contrario si esercitano sopra l' Immobili che sono stati affetti al pagamento del Debito e si chiamano Azioni ipotecarie, o reali perchè sono sempre esercitate contro la Persona che possiede la cosa, qualunque sia il titolo di questo possesso „ *In rem actio est per quam rem nostram quae ab alio possidetur petimus, et semper adversus eum est qui*

rem possidet (*Loc. eod.*) non si può in un Contratto renunziare preventivamente alla Prescrizione, ma si può per altro renunziare a quella già acquistata. (*Art.* 2220.) La ragione di tal differenza è facile a rinvenirsi. La Prescrizione è stata stabilita per motivi di ordine, e di interesse pubblico. Si renderebbe inutile la saggia precauzione della Legge se si permettesse alle Parti di renunziare anticipatamente al loro benefizio. Non è così quando la Prescrizione è acquisita: poichè ognuno può renunziare a far uso d' un diritto che riconosce dalla Legge.

La renunzia alla Prescrizione può essere espressa o tacita; La renunzia tacita resulta da un fatto che suppone l' abbandono

d' un diritto acquisito. Da tutto ciò ne segue che per poter renunziare alla Prescrizione acquistata, bisogna esser capaci di alienare. La renunzia fatta dunque da un Minore non sarebbe valida.

La Prescrizione essendo un eccezione o sopratutto una cosa di fatto, il Giudice non può opporla ex officio (*art.* 2223.) a differenza dei mezzi di Gius, nei quali può, e deve supplire quando non son proposti dalle Parti. *Leg. unic. Cod. ut quae desunt advoc.*

Quello che acquista di buona fede e con giusto titolo un Immobile ne prescrive la proprietà, i pesi, e le ipoteche sopra il medesimo imposte col decorso d'anni 10. (*art.* 2265.) *et Leg. ult. Cod. de praescription. long. tem.*

l. 14. *Cod. de obbligat. et action.* Ma in Toscana per prescrivere contro l' Ipoteca e gli altri Diritti immobiliari esigesi per antica consuetudine il tempo di 30 anni. Questi 30. anni dovendo secondo lo Statuto Fiorentino esser utili si riducevano a 36. Dopo l'abolizione degli Statuti pare che si debba stare alla Prescrizione di lunghissimo tempo stabilita dal Gius comune, cioè di 30. anni continui. *V. nel Tes. Ombros. Tom.* 10. *la Decisione* 30. *n.* 3. *e le Autorità ivi riportate*. D' altronde i nostri Tribunali hanno moltissime volte deciso che per l' Acquirente d' un Fondo non basta lo spazio di 10 anni fra i presenti, o di 20 fra gli assenti a prescriverne la libera Proprietà contro gli aventi un diritto reale

sul medesimo, ma che è necessaria la trentenaria. Sopra questa Prescrizione conviene osservare che oltre il lasso del tempo deve concorrere il giusto titolo, la buona fede, ed il possesso non interrotto nel detto lasso di tempo, e che vi sono dei casi nei quali questa Prescrizione è sospesa.

Dal detto finquì resulta che per quanto la Prescrizione possa dar vita a delle parziali ingiustizie è non ostante un mezzo essenziale di consolidare la proprietá, di facilitarne il commercio, e bene spesso di salvar la fortuna delle Famiglie che talvolta volterebbe dai fondamenti se dovessero far fronte alle Domande di rancidi Crediti per non aver i mezzi di provarne l' estinzione.

Dei quarto modo di estingue-

re i Privilegj ed Ipoteche, mediante cioè l' adempimento delle formalità, e condizioni prescritte ai terzi Possessori per render liberi i Beni da essi acquistati ne parleremo nel seguente capitolo.

CAPITOLO SETTIMO

Del modo di render libere le Proprietà dai Privilegj, ed Ipoteche.

Gli Atti che trasferiscono la proprietà degl' Immobili, o dei diritti reali immobiliari che il terzo Possessore vorrà purgare dai Privilegj, e dalle Ipoteche saranno sopra un Registro, a ciò destinato, intieramente trascritti dal Conservatore dell' Ufizio delle Ipoteche, nel cui Circondario i Beni si troveranno, ed egli sarà

tenuto a rilasciare il Certificato a chiunque lo richiederà (*Art.* 2181.) Ha aggiunto la Legge all' espressione *Immobili* anche l' altra *di diritti reali Immobiliari* perchè si posson vendere, ed ipotecare infatti dei diritti suscettibili d' Ipoteca ex gr. quelli d' un Erede in una successione composta d' Immobili, i Diritti matrimoniali d' una Vedova sopra i Beni di suo Marito, i Diritti di transito, d' appoggio, ed altre servitù prediali, l' usufrutto dei Beni ec.

Ma la semplice Trascrizione dei Titoli traslativi di proprietà non purga i Privilegi e le Ipoteche stabilite sull' Immobile. Il Venditore non trasmette all' Acquirente che la proprietà, e i diritti che egli stesso aveva sulla co-

sa venduta , e gli trasmette coll' affezione dei medesimi Privilegi, ed Ipoteche delle quali era gravato *(Art.* 2182. *)*

Questi due Articoli del Codice Civile relativi alla Trascrizione dei Contratti sono stati sempre il soggetto di più e diverse discussioni fra i Giurisprudenti. Le più interessanti, e le più rimarcabili questioni si riducono in sostanza alle seguenti.

I. Per purgare i Crediti ipotecari *non* inscritti resultanti da Titoli autentici anteriori al Contratto di vendita dell' Immobile sopra di cui essi posano specialmente, è egli necessario che l' Acquirente faccia trascrivere il suo Contratto mentre non esisteva sull'Immobile alcuna Iscrizione che è quanto dire ,, L'acquirente che

lascia di trascrivere il suo Contratto può esser egli vinto da un secondo Acquirente o da un Creditore ipotecario?

II. I Creditori ipotecari anteriori alla vendita, ma *iscritti dopo,* hanno essi il diritto *di perseguitare il Fondo* nelle mani del Terzo nuovo Acquirente, che *non ha fatto trascrivere*, che è quanto dire, la Trascrizione del Contratto è ella necessaria perchè la vendita sia perfetta dirimpetto ai Terzi?

Queste due questioni si confondono in una sola: Lo scioglimento dell' una è la conseguenza dell' altra, e sono tanto più importanti in quanto che esiste una considerabile diversità d'opinioni che è utile far brevemente conoscere, perchè partono da sog-

getti egualmente rispettabili per autorità, e scienza, sebbene la pluralità dei suffragi sia per l' affermativa 1.° perchè il Codice Civile sembra dirlo bastantemente 2.° perchè quest' era certamente il sistema introdotto dalla Legge del dì 11. Brumale an 7. che il Codice Civile ha lasciato sussistere.

Prima Opinione per l'affermativa

Sul Sistema dell'affermativa, uno si ferma alle disposizioni del precitato art. 2182., e dicendosi in *esso che il Venditore trasmette* i Beni coll' affezione dei medesimi Privilegi ed Ipoteche delle quali era gravato, si deve intendere che un Fondo specialmente ipotecato a un Credito

proveniente da un Titolo autentico *anteriore* al Contratto *non iscritto* non può esser venduto senza che l' Acquirente sia cauto di pagare al Creditore la somma di cui l' Immobile è il Pegno, perchè il Venditore non è realmente il Proprietario dell' Immobile che vende, se non che fatta la detrazione dell' importare del Credito che egli vi ha sopra ipotecato , per la nota Massima *che ipotecare è lo stesso che vendere fino alla concorrenza* . Che se nel Contratto, il Venditore tace un Credito posante sul Fondo che vende, l' Acquirente che lo ignora perchè *non è iscritto*, ed ha ottenuto dal Conservatore un certificato di non inscrizione sul Fondo, non è meno tenuto se il Creditore fa iscrivere

avanti la Trascrizione del Contratto. Dal che resulta che la Trascrizione è necessaria per purgare i Crediti ipotecari *anteriori* al Contratto perchè *essi possono esser inscritti anche dopo il Contratto di Vendita*, e fino alla Trascrizione di questo.

In conseguenza di tal principio il Creditore anteriore al Contratto d' acquisto, *inscrtito dopo la celebrazione di questo, ma* prima della Trascrizione, ha il diritto di perseguitare l' Immobile, e per esser pagato, di farlo rivendere sul nuovo Acquirente col mezzo della Spropriazione forzata.

Seconda opinione per l' Affermativa.

Il Codice Civile deve presen-

tare *unità* nel suo sistema sulla mutazione dei diritti , e delle proprietà .

Se dunque egli dice chiaramente che i Titoli di *Donazione*, e d' *Ipoteca* non hanno *effetto a riguardo dei Terzi* che colla Trascrizione , questa sarà senza dubbio una prima ragione per concludere che il medesimo deve accadere del *Contratto di Vendita*.

Ora gli art. 941. e 2134. dispongono formalmente che i Titoli di *Donazione* e d' *Ipoteca* non sono perfetti a *riguardo dei Terzi* che dopo la Trascrizione, o respettiva Iscrizione .

L' art. 2139. porta che „ tra
„ i Creditori l'Ipoteca non tanto
„ legale , che giudiciaria, e con-
„ venzionale non ha luogo che
„ dal giorno dell' Iscrizione (sal-

„ vi i diritti dei Minori degl' In-
„ terdetti , e delle Donne mari-
„ tate „)

„ La Trascrizione delle Dona-
„ zioni è prescritta dall' art. 939.
„ e la sua indispensabilità resul-
„ ta dall' art. 941. „ ivi „ Il de-
„ fetto di Trascrizione potrà es-
„ ser opposto da ogni Persona
„ che vi abbia interesse. . . ec-
„ cettuato . „

Cosicchè a *riguardo dei Terzi non si è Donatario ne Creditore ipotecario* finchè non si è trascritta la *Donazione* , e respettivamente iscritta *l' Ipoteca.* Sarebb' egli dunque possibile che il Legislatore avesse stabilito un Sistema totalmente opposto in ciò che riguarda le *Vendite?*

L' art. 1583. del Codice Civile così dispone „ La Vendita è

„ perfetta tra le Parti e la Pro-
„ prietà è acquistata di diritto nel
„ Compratore a *riguardo del Ven-*
„ *ditore* subito che si è convenu-
„ to della cosa , e del prezzo ,
„ quantunque la cosa non sia
„ stata ancora consegnata , nè il
„ prezzo pagato . „

Perchè quest' osservazione del Legislatore, che la Vendita rivestita delle precitate condizioni è perfetta a *riguardo dei Terzi* vi occorre pure un altra formalità cioè quella *della Trascrizione* ?

Sì la Trascrizione è necessaria per la perfezione del Titolo di Vendita *a riguardo dei Terzi*. Lo stesso Legislatore lo dice, perchè se non è trascritto il Titolo è considerato come non esistente a *riguardo dei Terzi* , egli non ha alcun effetto *quanto alle*

regole di prescrizione supponente titolo.

„ L' art. 2180. porta che i Pri-
„ vilegi, e le Ipoteche si estin-
„ guono colla Prescrizione. La
„ Prescrizione è acquistata per il
„ Debitore, quanto ai Beni che
„ sono nelle sue mani, mediante
„ te il tempo fissato per la Pre-
„ scrizione delle Azioni che dan-
„ no l'Ipoteca, o il Privilegio. In
„ quanto ai Beni che sono in
„ mano d' un terzo Detentore
„ essa li è acquistata col tempo
„ regolato per la Prescrizione del-
„ la proprietà a suo favore. Nel
„ caso in cui la Prescrizione sup-
„ ponga un Titolo, ella non co-
„ mincia a correre che dal gior-
„ no in cui è *stato trascritto sui*
„ *Registri del Conservatore*. „
Se dunque il Legislatore non

ha detto letteralmente che la Trasorizione è indispensabile per prevenire, o render vane le Ipoteche o Vendite ulteriori per parte del Venditore, questa non è nulla di meno una conseguenza irresistibile delle disposizioni correlative.

Ma è egli vero che il Legislatore non abbia formalmante prescritta la *Trascrizione* all'Acquirente come necessaria alla perfezione del suo Titolo a *riguardo dei Terzi?*

„ L'art. 2181. porta che i Con-
„ tratti traslativi della proprietà
„ d' Immobili, o di diritti rea-
„ li Immobiliari che i Terzi De-
„ tentori vorranno purgare dai
„ *Privilegi*, o *Ipoteche* saran-
„ no trascritti per intiero dal
„ Conservatore dell'Ipoteche nel

„ Circondario del quale sono si-
„ tuati i Beni.

Osserviamo quest' espressione indefinita di *Privilegi*, *e d' Ipoteche*. Non abbraccia ella l' *avvenire*, come *il passato* ?

Ciò che ci autorizza a pensarlo, si è che il Legislatore quando ha voluto pronunziare solamente *sul passato* non ha detto purgare *di Privilegi, e d' Ipoteche* come all' art. 2181. Ma ha detto purgare le *Ipoteche*, *e Privilegi stabiliti* sopra l' Immobile (*art.* 2182.)

E per vero dire la parola *purgare* non si applica ordinariamente che ai Privilegi, ed Ipoteche create *in passato*. Ma in un senso largo, e concordante col sistema totale del Legislatore, quest' espressione *purgare* non è ella la stessa che *liberare*, cioè

a dire che quello il quale vorrà rendere la sua proprietà *libera* da tutti i Privilegi o Ipoteche passate, e future dovrà fare la Trascrizione del Contratto?

Fia pur possibile controvertere questa significazione attribuita all' art. 2181. Ma non sarà possibile negare, che il Legislatore abbia in generale distinto la perfezione dei Titoli di mutazione a *riguardo delle Parti contraenti, e in ciò che concerne i Terzi.* Egli è impossibile di attribuire al Contratto di Vendita *non trascritto* il suo pieno effetto *a riguardo dei Terzi*, senz' introdurre nel Codice Civile una bizzarra discrepanza.

Egli è inoltre impossibile di non confessare che l' *intenzione* degli Autori del Codice Civile è

stata di conservare a *riguardo dei Terzi* la necessità della Trascrizione per gli atti di *Vendita* egualmente che per le *Donazioni*, e per le *Ipoteche*.

Ognun sá che all' epoca della Discussione del Codice Civile, il Sistema del 1771 *sulle Ipoteche* fu riprodotto: che il Sistema del dì 11. Brumale an. 7. fu difeso con vantaggio: che la maggior difficoltà era di sapere se si sarebbe conservata la Pubblicità delle Ipoteche conforme l' aveva stabilita la detta Legge del dí 11. Brumale: che con una specie di transazione il Sistema di *Pubblicità* introdotto da questa Legge fu conservato con una sola modificazione in ciò che riguarda i diritti *delle Donne maritate*, *dei Minori* ec.

Si leggono nel Processo verbale

delle Discussioni del Consiglio di Stato, Seduta del 19. Piovoso an. 12. queste rimarcabili espressioni „

„ Il Consiglio adotta per principio, che qualunque Ipoteca „ sarà *pubblica*, che l' Ipoteca „ convenzionale sarà sempre *speciale*; che la sicurezza della „ *Donna Maritata*, e del *Minore* dev' esser preferita a quella dei Compratori, e di Coloro che imprestano il denaro „ per gli Acquisti.

Ora in che consisteva la *Pubblicità* d' Ipoteca sotto l'influenza della Legge del dì 11. Brumale anno 7.? Quì risalghiamo a tempi più remoti. Rammentiamoci principalmente perchè sia bisognato render *pubblica* l' Ipoteca.

L' Ipoteca convenzionale è un diritto che il Debitore conferisce sul proprio Fondo ai suoi *Creditori* per sicurezza dei loro Crediti.

Questo diritto è, e dev' esser tale che il Proprietario non possa nuocere al Creditore con veruna ulteriore disposizione.

Ma il Proprietario ha la facoltà (salva la sua personale responsabilità) di creare successivamente più Ipoteche sopra il medesimo Fondo, e di procedere anche a più Vendite successive del medesimo.

La difficoltá fu dunque sempre di determinare a chi in questo *conflitto* apparterrebbe la prelazione.

L' anteriorità del Titolo aveva per essa un gran favore. *I primi vanno avanti*, dice Loi-

seul nelle sue Istituzioni *Lib.* 3. *Tit.* 7. *Art.* 10.

Ma gli Acquirenti, o Creditori ulteriori possono aver trattato *di buona fede*: essi sono egualmente degni di protezione.

Presso i Romani questa *buona fede* in quanto alla *Vendita* non poteva esser delusa, perchè nel concorso di due Acquirenti la prelazione era accordata, non *all' anteriorità del Titolo*; *ma all' anteriorità del possesso*, per la nota regola di ragione che il Dominio si trasferisce non colle Stipulazioni, ma colla Tradizione effettiva (*Leg.* 15. *Cod. de rei vendicat*) Ecco un primo omaggio reso alla Pubblicità.

Quanto all' Ipoteca, nel concorso di due Creditori ipotecari la prelazione era accordata *all'*

anteriorità del Titolo, segreto, o pubblico che ei fosse (*Leg.* 2. *ff. qui pot. in pign. hab.*)

In Francia i bisogni del Commercio fecero conoscere che il segreto dell' Ipoteca poteva agevolare la frode dei Proprietari, e scoraggire i Capitalisti. Fu dunque stabilito che l' Ipoteca non dovesse resultare da un atto semplicemente fatto per privato Chirografo, ma da un *Atto autentico*, cioè a dire da un pubblico Istrumento stipulato in Francia davanti Notaro: ciò che rendeva l' Ipoteca *non pubblica*, ma *meno occulta* che nel *Gius Romano*.

Alcuni Statuti andarono più oltre. Essi non abbracciarono l' uso dei Greci di apporre *dei segnali* sugl' Immobili affetti d' Ipoteca: ma ordinarono una for-

malità locale, che aveva per oggetto di avvertire il Pubblico che il tale Immobile situato nel suo Territorio era affetto d' Ipoteca. Tali furono li *Statuti di Pegno, di Recognizione di nuovo Livellario*, o *Censuario* ec. Là esisteva pienamente la *Pubblicità* dell' Ipoteca convenzionale.

Secondo il mero diritto Francese la preferenza fra due Creditori era accordata *all' anteriorità del Titolo autentico*.

L' Editto del 1771. nulla cangiò a questa Legislazione: Esso regolò soltanto il modo, onde conservar l' Ipoteche utilmente acquistate: ma non stabilì regole sulla maniera di dare ad imprestito senza pericolo, o di prendere un Ipoteca prima.

Dal che resultò la *diffidenza*

dei Capitalisti, e il *ristagno* dei loro denari: e questo male grave per il Commercio fu portato al suo colmo, quando l' introduzione della carta monetata fece intieramente sparire il Numerario.

La legge del dì 11. Brumale an. 7. rimediò a questo danno. Ella ebbe principalmente per oggetto di rimettere in circolo il contante, dando sicurezza a coloro che imprestavano il denaro, rendendoli facile la cognizione del Patrimonio reale di chi domandava l' Imprestiti: e questo mezzo fu la *Pubblicità* della Ipoteca.

Pubblicità in questo senso cioè che nel luogo stesso della situazione dei Beni da ipotecarsi vi sarebbero un Burò, e dei Registri dai quali ciascuno poteva ri-

levare se l' Immobile offertoli in Ipoteca era libero o già gravato.

Pubblicità anche in questo senso, che *l' autenticità* del Titolo non bastava, se non fosse stato trascritto, o menzionato all' Ufizio dell' Ipoteche.

In conseguenza di tale innovazione i Titoli anche *autentici* non ebbero in avvenire effetto che tra il *Creditore*, e *il Debitore*, *tra l' Acquirente*, *e il Venditore*.

In quanto ai Terzi fu stabilito che questi Titoli resterebbero senz' effetto finchè non fossero *trascritti* o menzionati all' Ufizio della situazione dei Beni.

Tali furono le disposizioni letterali degli art. 2 e 26. della Legge del dì 11. Brumale anno 7. sulle Ipoteche.

Se questo Sistema di *Pubblicità*

è stato conservato dal Codice Civile avviene per conseguenza che sotto quello della detta Legge del dì 11. Brumale an. 7. i Titoli *di mutazione* non hanno effetto assoluto o immediato se non che tra le Parti, e che sono inefficaci relativamente ai *Terzi* finchè non sono stati trascritti all' Ufizio dell' Ipoteche (salva l' eccezione consacrata per i Minori.)

Date un altro senso alla *Pubblicità* conservata dal Codice Civile, e distruggerete allora il Sistema, la *Confidenza* delle contrattazioni, e la *Circolazione* del Numerario: poichè tutti coloro ai quali un Proprietario esibisse l' *ipoteca* d' un Fondo dovrebbero informarsi se di giá il Proprietario non ne è spogliato per mezzo d' *atto autentico*: Non

basterebbe assicurarsi che verun Titolo anteriore è stato reso *pubblico col mezzo della Trascrizione* nell' Ufizio nel cui Circondario sono situati i Beni : bisognerebbe scartabellare tutti i Registri delle Cancellerie , tutti i Protocolli dei Notari : Bisognorebbe far simili ricerche su tutti i punti dello Stato: bisognerebbe l' impossibile : o . . . o piuttosto bisognerebbe come altre volte è accaduto conservare il suo denaro , e non prestare che col *Pegno* .

Ecco certamente la distruzione del principio vivificante per il Commercio , la *Pubblicità* delle Ipoteche .

S' invoca l' autorità del Tribuno Grenier Relatore della Legge, il quale avrebbe pensato che la Trascrizione non è più oggi necessa-

ria per la trasmissione dei diritti del Venditore nell' Acquirente, di *fronte ai Terzi*, conforme l' aveva prescritto la Legge del dì 11. Brumale an. 7.

Ma supponendo che un Oratotore quale proclamava la *Pubblicità* dell' Ipoteche, e la sicurezza di quelli che prestano il denaro abbia potuto cadere in una tale contradizione, supponendo ancora che un Tribuno, o il Relatore di una Commissione nel Tribunato fosse reputato come Relatore, o Interpetre del pensiero, e dei sentimenti del Tribunato intiero, non sarebbe pur tuttavolta una decisiva Autorità, perchè quei soli che preparano il Progetto di Legge sono considerati come perfetti conoscitori dello spirito che ha presieduto al concetto,

ed ai dettagli della Legge .

Si dice ancora che il Consiglio di Stato ha proscritto quella dottrina , rigettando l' articolo del Progetto che consacrava formalmente la necessità della Trascrizione a *riguardo dei Terzi*.

Siamo esatti , e l' obietto sparirà . Ecco l' Articolo sottoposto alla Discussione del Consiglio di Stato (quest' era il 91. del Progetto)

„ Gl' Atti traslativi di pro-
„ prietà, che non sono stati tra-
„ scritti non possono esser oppo-
„ sti ai Terzi, che avessero con-
„ trattato con il Venditore , e
„ che si fossero uniformati alle
„ disposizioni della presente .

Quest' Articolo fu combattuto in tre maniere (in ordine inverso)

I. Perchè Sembrava dire che la Trascrizione sarebbe necessaria anche per i Contratti di vendita anteriori alla Legge del dì 11. Brumale an. 7.

II. Perchè sembrava dire che la Trascizione basterebbe a quello che avesse comprato da un Venditore non proprietario.

III. Perchè egli indicava chiaramente che nel concorso di due Contratti di Vendita fatti dal Proprietario, la preferenza sarebbe accordata al secondo Acquirente, se il primo trascurasse di trascrivere.

Sulla prima, e seconda obiezione il Sig. Treilhard Relatore della Sezione rispondeva 1.° che nel proposto Articolo, nulla autorizzava ad estendere la necessitá della Trascrizione ai con-

tratti anteriori alla Legge del dí 11. Brumale an. 7. 2.° che il seguito dell' Articolo proposto (*l' Art.* 92.) diceva bastantemente; che la Trascrizione sola non sarebbe sufficiente per purgare la Proprietà.

Quanto alla terza objezione il Sig. Treilhard rispondeva che dall' Art. proposto derivava per vero dire, che nel concorso di due Contratti di vendita stipulati dal Proprietario, la preferenza sarebbe accordata a quello che avesse trascritto il primo: ma egli sostenne che la regola doveva esser conservata „ ecco i motivi che dedusse „

Si è volutto (die' egli) che coloro i quali imprestano il denaro non fossero obbligati abbandonarsi ad una confidenza cieca:

e che avessero dei mezzi da verificare lo stato di quelli ai quale prestano i loro Capitali: dal che la *Pubblicità delle Ipoteche*.

Per altro l' effetto di questo sistema sarebbe mancato, se non si fosse autorizzati a riguardare come Proprietario colui, che si trova inscritto sotto questa qualità.

Se quest' Individuo ha venduto il suo Fondo, e che nulla dimeno la ipoteca come se tuttora li appartenesse, egli si rende senza dubbio colpevole di *stellionato*.

Ma sopra di chi dovevano ricadere le conseguenze di tal mancanza? sopra di quello forse che ha imprestato il suo denaro, e che non ha potuto illuminarsi che colla ispezione dei Registri ipote-

cari? nò senza dubbio. Ma bensì sopra l' Acquirente che era obbligato di far conoscere il suo Contratto, e che per non averlo fatto trascrivere ha gettato nell' errore quello che la Legge guidava ai Registri.

Si vorrebbe che un Compratore fosse nella libertà di non far trascrivere. Può farne a meno, ma allora non li resterà altra garanzia contro le Ipoteche future che la moralità del suo Venditore. La disposizione non percuote gli Acquisti antichi. Ella non ha avuto in mira che le Ipoteche create dal Venditore sopra una cosa di cui si è privato del possesso: e dà in tal caso la preferenza a chi ha imprestato il denaro, che non ha niente da rimproverarsi sul Compratore che non può imputa-

re che a se stesso le fatali conseguenze della sua negligenza, o della sua credulità: ella non riguarda che il Venditore Proprietario vero, e non il falso Proprietario che ha venduto il Fondo altrui: se il Venditore non ha la proprietà dell' Immobile, la Trascrizione del Contratto non la trasmette nell' Acquirente.

L' Articolo 91. è d' altronde un mezzo per prevenire la collusione fraudolenta dell' Acquirente, e del Venditore: che se il Contratto bastasse senza la Trascrizione, potrebbero combinarsi per commettere degli inganni, offerendo un falso Pegno.

Il Sig. Treilhard fece dunque sentire, che la Trascrizione era assolutamente necessaria *per la perfezione della Vendita a ri-*

guardo dei Terzi. Così rigettava la terza obiezione.

Vediamo ora se il Sig. Treilhard fu ulteriormente approvato o combattuto, e ciò che fu deciso.

Il Console Cambaceres disse, che la redazione dell' Articolo non rende bastantemente chiaro il senso che li ha dato il Sig. Treilhard. Essa lascia dei dubbi sui Contratti anteriori alla Legge del dì 11. Brumale an. 7. e forse si penserebbe che ne ordini la Trascrizione.

Dall' altra parte l' Art. 92. tale quale è stato redatto non decide chiaramente che la Trascrizione non trasferisca la Proprietà a quello che compra da una Persona non *proprietaria*; la parola *diritti* che egli impie-

ga si applica alle Servitù fondiarie, all' Usufrutto, e altri Pesi reali dei quali l' Immobile può esser gravato: ma nel suo senso il più diretto non comprende la *Proprietà*.

L' opinione del Console è che il Compratore deva esser forzato a purgare le Ipoteche, ma che la Trascrizione non deve avere l' effetto di purgare la Proprietà.

Egli è certamente raro che un Particolare venda solennemente un Fondo che non li appartiene. Per altro questo caso può darsi. Nelle Campagne nulla e più comune delle usurpazioni. Se le Terre aggiunte con tal mezzo son vendute col Fondo; egli è giusto che la Trascrizione del Contratto non impedisca al Proprietario di rivendicarle.

Il Console domanda che la redazione sia riformata affinchè l' articolo non lasci alcun dubbio sull' intenzione della Legge.

Il Consiglio adotta per principio

1. Che la disposizione dell' Articolo non è applicabile ai Contratti di Vendita anteriori alla Legge del dì 11. Brumale an. 7.

2. Che la Trascrizione del Contratto non trasferisce la Proprietà quando il Venditore non sia Proprietario del Fondo venduto.

I due articoli sono rimandati alla Sezione per redigerli nel senso delle correzioni adottate.

Così il Consiglio di Stato favorì l' opinione, ed adottò la proposizione del Console Cambaceres. Ora Questi non domandava che il Consiglio adottasse delle regole contrarie ai principi espo-

sti dal Sig. Treilhard : ma domandava che la redazione dell' articolo proposto *rendesse chiaramente il senso che li aveva dato il Sig. Treilhard*: Che ella fosse tale che la semplice Trascrizione non *purgasse la Proprietà* e che la necessità della Trascrizione non si estendesse agli Atti anteriori alla Legge del dì 11. Brumale an. 7. Dunque in questi due punti soltanto la nuova redazione ha dovuto differire dall' antica , ed ha dovuto in altra guisa consacrare il principio proclamato dal Sig Treilhard sulla necessità della Trascrizione.

La discussione che ebbe luogo al Consiglio di Stato offre dunque un altra prova che la Trascrizione è necessaria per la perfezione della Vendita *a riguardo*

dei Terzi.

Di maniera che le disposizioni del Codice Civile, lo spirito della Legislazione sulle Ipoteche, e le Deliberazioni del Consiglio di Stato, tutto concorre a stabilire, che la Vendita senza Trascrizione non è perfetta *a riguardo dei Terzi*, che non ha alcun effetto dirimpetto a loro, e che non impedisce *ai Terzi* di devenire, o *Acquirenti* o *Creditori* anche per inscrivere un Ipoteca preesistente.

Non si saprebbe trovare nelle Raccolte dei Giudicati Francesi una Sentenza della Corte di Cassazione, che sebbene proferita li 25. Messidoro an. 10. e conseguentemente avanti la pubblicazione del Codice Civile, ma sotto il regime della Legge del dì 11.

Brumale an. 7. possa più puntualmente, ed efficacemente giustificare la necessità della Trascrizione „ Ecco la questione che si agitava

1. Si può far trascrivere un Contratto stipulato per privato Chirografo ?

2. Nel concorso di due, che acquistano il medesimo Immobile, il secondo Acquirente che ha fatto trascrivere prima dell' altro, dovrà esserli preferito, sebbene il primo abbia preso il possesso materiale dell' Immobile in questione ? = Fatto =

Per privato Chirografo de' 2. Messidoro an. 7. il Cittadino Ledoux, e sua Moglie venderono 15. Ectari di Terra al Cittadino Signol che ne ha subito preso possesso, e pagato il prezzo.

Per un secondo Atto privato de' 3. Germile an. 8. i detti Conjugi venderono li stessi Immobili al Cittadino Charpentier coll' onere di rimborsare Signol di di tutto ciò che egli aveva pagato per causa del suo Acquisto. Il 5. dello stesso mese Charpentier depositò il suo Atto presso un Notaro, e ne fece eseguire la Trascrizione sui Registri delle Ipoteche.

Dopo questa formalitá notificò il suo Atto a Signol coll' offerta di rimborsarlo, e di rindennizzarlo. Signol che ricusò quest' offerta, fece allora registrare il suo Contratto di Vendita, e intimò tanto i suoi Venditori che il secondo Acquirente davanti al Tribunale d' Evreux per veder riconoscere il suo Titolo.

Ottenne un Decreto in contraddittorio giudizio che lo riconobbe: e lo fece quindi trascrivere.

Insorse allora tra Signol, e Charpentier una controversia, che ebbe per oggetto di fare dichiarare quale dei due dovesse restare Proprietario dei predetti 15. ectari di Terra.

Il Decreto del Tribunale di prima istanza conservò Signol nella Proprietà, *attesa la cattiva fede di Charpentier*.

Il Tribunale d'Appello di Rouen decise al contrario, in favore di Charpentier, attesa *l' anteriorità della Trascrizione*.

Signol ricorse in Cassazione, rilevando le contravvenzioni che erano state commesse a danno delle Leggi Romane, e di quella del dì 11. Brumale an. 7.

La Trascrizione, egli disse, è una Notificazione officiale fatta tanto ai Creditori del Venditore che ai Creditori dell' Acquirente, che la Proprietà è passata dalle mani di uno, in quelle di un altro; Perchè questa Notificazione sia autentica bisogna che il Titolo trascritto abbia egli stesso questo carattere.

L' autenticità del Titolo portato alla Trascrizione è evidentemente supposto dalla Legge. L' art. 27. porta „ Il Conservatore delle Ipoteche certifica in piè della Copia autentica, che egli rende all' Acquirente, la Trascrizione che ne ha fatta „ *La Copia autentica*, suppone chiaramente un Titolo originale, la di cui forma e tenore sono indubitati, e la di cui Copia conforme è rilasciata

da un Uficiale avente il carattere di certificare questa conformità. Ora un privato Chirografo, quando non è stato riconosciuto dalle Parti, nè dal Tribunale, non è indubitato nella sua forma, e nel suo tenore, e non ne può esser rilasciata Copia conforme. Dunque non di simil Titolo intende parlare l' art. 27.

Invano si oppone che il privato Chirografo è stato depositato presso un Notaro. Il deposito è stato eseguito fuori della presenza dei Venditori che non hanno riconosciuto la loro firma: egli nulla dunque aggiunge alla validità del Titolo.

Il principio che un privato Chirografo non riconosciuto, non può esser trascritto, non si prova soltanto per induzione: resulta formalmente dal parallello de-

gli art. 3. , e 29. della Legge. L' art. 3. decide che non si può far iscrizione d' un Titolo per privato Chirografo, che in quanto che sarà stato riconosciuto: e l' art. 29. porta che quando sarà dovuto qualche cosa al Venditore o suoi aventi causa, la Trascrizione varrà per esso come una vera Iscrizione: e siccome non può esistere Iscrizione in virtù di Titolo stipulato per privato Chirografo non riconosciuto: egli è chiaro che non si può egualmente trascrivere un Titolo stipulato per privato Chirografo non riconosciuto.

Nel caso nostro Charpentier era latore di un Titolo appoggiato a una Scritta privata: Le firme non sono state riconosciute: la Trascrizione eseguita, non è regola-

re. Signol era egualmente latore di un Titolo stipulato per privato Chirografo: Ma le firme sono state riconosciute in giudizio. La Trascrizione fatta dopo questa recognizione è regolare: e quantunque posteriore, ella dev' essere preferita a quella del suo Avversario.

La Trascrizione di Charpentier ancorchè fosse regolare, la sua Causa non ne sarebbe migliore.

La Trascrizione non trasmette la Proprietà. Ella la suppone di già trasmessa: ove non è trasmissione preferibile di Proprietà, la Trascrizione non può produrre il suo effetto: Ora un atto di Vendita fatto a un secondo Acquirente di mala fede, contro il Titolo ed il Possesso d'un primo Acquirente non è traslativo d' una Pro-

prietà precedentemente trasmessa: La sua Trascrizione non può dunque avere alcun effetto.

L'art. 26. egualmente che tutto il Titolo nel quale egli è contenuto non ha avuto in vista la traslazione effettiva di Proprietà, ma solamente il modo di consolidare, e di purgare la Proprietà, come l' annunzia la denominazione del Titolo. Alla Lettera della Legge si unisce il suo Spirito.

La Trascrizione è sostituita alle Lettere di Ratifica, ma soltanto con una differenza: sotto l' antico Regime ipotecario, avanti che si ottenessero le Lettere di Ratifica, e fin dal momento della Vendita, coloro che contrattavano col Venditore, non avevano alcun diritto sull' Immobile alienato

che essi credevano appartener tuttora al loro Debitore: erano ingannati nella loro speranza: questo è quell' inconveniente a cui la Legge ha voluto riparare: dichiarando che fino alla Trascrizione i Titoli non potrebbero opporsi ai Terzi che avessero contrattato col Venditore, e si fossero conformati alla Legge. Ella non ha dunque avuto in vista che l' interesse dei Creditori del Venditore. Giammai il Legislatore ha inteso di pronunziare sulla Proprietà, nè regolarla tra due Anquirenti sull' anteriorità della Trascrizione: Giammai ha inteso di fare della Trascrizione un artifizio guerriero, per di cui mezzo un Compratore di mala fede potesse sorprendere, e spogliare il legittimo Acquirente.

Esaminiamo le contravvenzioni rimproverate alla Sentenza del Tribunale di Rouen, (disse il Cittadino Merlin Commissario del Governo.)

Le Leggi Romane decidono, per vero dire, che quell' Acquirente che il primo ha preso il possesso reale dev' esservi mantenuto. Questa Decisione si applica nel caso in cui l' uno, e l' altro Acquirente avessero ciascuno un Titolo valido: ma ella non può applicarsi nel caso in cui il Titolo del primo Acquirente non fosse stato rivestito delle formalità necessarie, che dopo il secondo Contratto, e tale è il caso.

All' epoca in cui Charpentier ha acquistato, all' epoca in cui gli fece notificare la sua Trascrizione, Signol non aveva Titolo

regolare a riguardo dei Terzi, e quello che allegava non era stato per anche registrato, e non faceva però fede della sua data. La registrazione del Contratto di Vendita fatta a Signol è posteriore alla registrazione della Vendita fatta a favore di Charpentier: Di più ammettendo, ancorachè Signol avesse preso possesso, siccome il Titolo in virtù del quale egli reclamava non aveva acquistato data certa che dopo quello di Charpentier, questi ha potuto acquistar di buona fede, ed opporre a Signol l'anteriorità autentica del suo Titolo. Così spariscono le contravvenzioni alla Legge Romana.

L' Articolo 3. della Legge del dì 11. Brumale anno 7. non deroga in alcun modo alle Leggi

antiche. Se dopo questa si poteva fare una Vendita per privato Chirografo, si può farlo anche presentemente. L' Articolo 22. della Legge de' 22. Frimaire promulgata alcune settimane dopo quella del Brumale non pregiudica per la facoltà di redigere simili Atti; ella assoggetta al diritto di registrazione tutti gli Atti stipulati per privato Chirografo portanti trasmissione di Proprietà, e se una tal Vendita è valida, chi può dunque impedirne la Trascrizione?

Si vuole opporre l' Articolo 27. secondo il quale il Conservatore certifica in piè della Copia autentica che egli rende all' Acquirente, la Trascrizione che ne ha fatta. Ma il Giureconsulto Levasseur fa nel suo

Codice ipotecario una risposta che pone la falce alle radice di quest' Argomento: La Legge (dic' egli) Numero 107. pagina 98. non si occupa di regolare la forma degli Atti traslativi di proprietà: se vi si trova l' espressione *copia autentica*, o *spedizione* egli è per applicazione all' uso di redigere simili Atti in forma autentica, ma non l' ha impiegata per escludere la facoltà di redigerli per privato Chirografo. Per decidere se l' Atto di Alienazione è in una forma regolare, bisogna ricorrere alle altre Leggi che non pronunziano la nullità dell' Atto di vendita stipulata per privato Chirografo „ Per impedire la validità di simili Atti bisognerebbe che vi fosse una disposizione for-

male che non si trova in alcuna parte.

Non può esser stata intenzione del Legislatore di mettere più ostacoli nella Legge del dì 11. Brumale anno 7. di quelli che non ve n' era nell' Editto del 1771. quale per altro permetteva simili Atti. L' Articolo 29. vuole d' altronde che l' Iscrizione abbia luogo per il solo prezzo che è dovuto: egli non esclude il Titolo per Atto privato. La Trascrizione che n' è stata fatta è dunque valida.

Quanto all' Articolo 26. è chiaro che egli pronunzia nella maniera la più formale la condanna di Signol: parla di tutti i Terzi che avessero contrattato col Venditore. L' Acquirente però ottiene colla sola Trascrizione la proprietà in

faccia a tutti i Terzi. Dunque Charpentier avendo trascritto il primo ha acquistata la proprietà sopra Signol primo Acquirente. Tal' è ancora la Decisione del Giureconsulto Levasseur di sopra citato = Bisogna (dic' esso) ivi pagina 104. distinguere gl' interessi dell' Acquirente dirimpetto al Venditore e dirimpetto ai Terzi. L'Acquirente è veramente Proprietario dal momento in cui l' Atto di mutazione ha ricevuto la sua perfezione. La traslazione di proprietá ha tutto il suo effetto tra esso, e il Venditore ... l' Atto di mutazione ha egualmente il suo effetto a riguardo dei Terzi che non si sono uniformati alla Legge. Ma non è così a riguardo dei Terzi che non vi si sono uniformati: La Proprietà fino alla Trascrizione è re-

putata risiedere presso il Venditore : rispetto ad essi è la Trascrizione che trasferisce nell' Acquirente la proprietà dell'Alienante.

Così la Vendita non è intieramente consumata a riguardo dei Terzi, che col mezzo della Trascrizione : Ella sola opera la tradizione. Così la intesero i Legislatori. Il Cittadino Legier nel suo Rapporto al Consiglio dei 500. del 12. Vendemmiatore an. 7. non lascia alcun dubbio su tal proposito.

Si giustifica così la sentenza proferita dal Tribunale d' Appello di Rouen : questo è il caso di rigettare il Ricorso.

Dietro sì fatte conclusioni il Tribunale di Cassazione, ha proferito sul Rapporto del Cittadino

Vermeil il 23. Messidoro an. 10. un Decreto di cui ecco il testo preciso.

Considerando . . . sui mezzi della sostanza:

1. Che lo scioglimento della questione di preferenza a causa delle due Vendite del medesimo oggetto a due Individui differenti non era subordinata alle Leggi Romane, ma a quella del dì 11. Brumale an. 7.

2. Che una Vendita può esser fatta per privato Chirografo egualmente che per Atto notariale.

3. Che a tenore degli articoli 26. e 28. della precitata Legge, gli Atti traslativi la proprietà dei Beni Immobili devon essere trascritti sui Registri del Conservatore: che fino a quell' epoca non possono essere opposti ai Terzi che

avessero contrattato col Venditore; e che la Trascrizione è quella che trasmette al Compratoœ i diritti che l' Alienante aveva sulla proprietà dell' Immobile.

4. Che l' Atto di Vendita fatto a Charpentier è stato il primo trascritto, e gli ha per conseguenza assicurato la proprietà della cosa venduta; dal che resulta che la Sentenza appellata non ha, ne violato, ne fatto una falsa applicazione della Legge del dì 11. Brumale an. 7.

Il Tribunale rigetta il Ricorso.

Terza Opinione per l'affermativa

La proposta Questione è senza dubbio del più grande interesse, e ci rincresce che la nuova Legge non ne offra nel suo Testo

uno scioglimento preciso e letterale. Anche le opinioni dei Giureconsulti sono su questo punto molto varie. Procuriamo di ritrovare questo scioglimento nel parallello dei principj consacrati da questa Legge, o stabiliti dalle Legislazioni antiche che li sono serviti di base. Egli è evidente che se l' esecuzione d' un obbligazione non dovesse interessare, se non che il Creditore, e il Debitore soltanto: Che se il Contratto di Vendita d' un Immobile, ed il pagamento del prezzo dovess' esser concentrato tra il Venditore e l' Acquirente, sarebbe perfettamente inutile di stipulare alcuna Ipoteca, o d' inquietarsi se ne esistono sul Fondo che è stato venduto. Il Creditore munito d' un Titolo esecuto-

rio costringerebbe il suo Debitore al pagamento; e il Venditore eserciterebbe le stesse procedure contro il suo Acquirente .. Ma tutto giorno accade che l' esecuzione dei patti stipulati fra due Particolari interessa delle *Terze persone* che non sono chiamate al Contratto che si stipula tra questi due Particolari, a riguardo delle quali si prendon anche le più grandi precauzioni, onde non giunga loro a notizia la celebrazione di detto Contratto.

Un Tale crea un Ipoteca sopra il suo Stabile: ma questo Stabile è gravato d' un Ipoteca anteriore: non sarebbe dunque giusto che il primo Creditore fosse spogliato d' un diritto da esso acquisito colla soppravvenienza d' un secondo Creditore: sarebbe

egualmente ingiusto che questo Stabile gravato di due Ipoteche fosse venduto a vil prezzo, o anche a prezzo legittimo, ma che questo prezzo fosse pagato al Venditore in pregiudizio dell'Ipoteca che egli aveva data ai suoi due Creditori. Tutti i principj dell' Ipoteca suppongono dunque necessariamente un *Terzo*, che non è presente a un patto la di cui esecuzione potrebbe nuocere a un diritto, che egli avesse acquistato. Ella è cosa veramente importante di non perder di vista questo principio fondamentale della Legislazione ipotecaria, per ciò che saremo per dire onde giungere allo scioglimento della proposta Questione.

Il titolo del Codice Civile relativo alle Ipoteche è evidente-

mente un amalgama dei principj dell' Editto del 1771. e della Legge del dì 11. Brumale an. 7 Nello spirito dunque di queste due Leggi bisogna rintracciare le intenzioni della nuova su ciò che è stato attinto dall' una, e l' altra di esse.

Sotto l' Impero dell' Editto del 1771. la mutazione della Proprietà d' un Fondo venduto si operava mediante la sosorizione del Contratto di Vendita, di modo che le Ipoteche su questo Fondo anteriormente alla Vendita sussistevano: ma dal giorno di tal Vendita l' Alienante non poteva più crearne delle nuove. La Legge del dì 11. Brumale al contrario voleva che la Proprietà del Fondo venduto non fosse *consolidata* nella Persona dell' Acquirente

che dal giorno in cui egli aveva fatto trascrivere il suo Contratto all' Ufizio dell' Ipoteche nel di cui Circondario era situato il Fondo venduto : di maniera che le Ipoteche che il Venditore creava, o che resultavano da Sentenze proferite contro di Esso, quantunque posteriori all' Atto di Vendita venivano imposte utilmente, se erano inscritte prima della Trascrizione del Contratto.

La nuova Legge, o piuttosto il Titolo di essa relativo alla vendita, con cui il Titolo dell' Ipoteche necessariamente concorda, dice all' Articolo 1583. che la Vendita è *perfetta tra le Parti* e la Proprietà è acquisita di diritto dal Compratore a riguardo del Venditore, *subito* che si è convenuto della Cosa e del Prez-

zo, quantunque la Cosa non sia stata per anche consegnata, ne il Prezzo pagato.

Ora egli è principio incontrastabile in materia di Vendita d' Immobili *che il Patto* non è considerato perfetto, se non che colla soscrizione del Contratto di Vendita. Ai termini di questo Articolo il Contratto dunque di Vendita d' Immobili trasferisce la Proprietà nell' Acquirente.

„ Ma l' Articolo 2182. al Ti-
„ tolo dell' Ipoteche porta che
„ il Venditore non trasferisce
„ nell' Acquirente se non che la
„ Proprierà, e i Diritti che egli
„ stesso avea sulla Cosa venduta,
„ e che non glieli trasmette, che
„ col peso dei medesimi Privile-
„ gi ed Ipoteche delle quali era
„ gravata. „

Il Codice Civile ha dunque sù tal proposito fatto rivivere i principj che erano in vigore all' Epoca dell' Editto del 1771. ed ha derogato alla disposizione contraria, che era stata stabilita dalla Legge del dì 11. Brumale an. 7.

Sotto il regime dell' Editto del 1771. le Ipoteche *erano segrete*, e prendevano il loro ordine a contare dalla data dell' Atto autentico da cui nascevano. La Legdel dì 11. Brumale all' opposto, aveva *della Pubblicità dell' Ipoteche* formata la base della nuova Legislazione che stabiliva. Questa Pubblicità resultava dall' Iscrizione che doveva necessariamente farsi sul Registro del Conservatore, tanto del Titolo che conferiva l' Ipoteca, quanto della somma per cui si richiedeva; e

la sola data di questa Iscrizione stabiliva l' ordine di ciascuna Ipoteca.

Il Codice Civile al Titolo delle Ipoteche ha conservato i principj dell'Editto del 1771. a riguardo delle Ipoteche delle Donne sui Beni dei loro Mariti, e di quelle dei Minori, ed Interdetti sui Beni dei loro Tutori, e Curatori. Queste due sorti d' Ipoteche, sebbene non iscritte conservano nulladimeno il loro ordine dalla data del Contratto di Matrimonio, o dell' Atto di Tutela. Tutte le altre Ipoteche sono assoggettate alla formalità dell' Iscrizione egualmente che sotto la Legge del dì 11. Brumale, e questa Iscrizione è quella che determina l'ordine di ciascuna di esse.

Talmente che nella Legislazione

attuale le Ipoteche sono divise in due Classi: l' una che conserva il suo ordine quantunque non inscritta, e l' altra che non ottiene il suo posto che col mezzo dell' Icrizione che ne vien fatta sul Registro del Conservatore.

Ma a riguardo di questa seconda Classe, è cosa essenziale di osservare che l' iscrizione non forma l' Ipoteca: Questa è fondata sul Titolo preesistente, che dovendo essere autentico ha necessariamente una data certa. Il Creditore latore di questo Titolo può apportare dei termini più, o meno brevi per far iscrivere questo Titolo. Il suo ritardo a richiedere l' Iscrizione non può farli perdere la la sua Ipoteca della quale ha acquisito il diritto: non può che esporlo a vedersi superare da altri Creditori più diligenti che

prendessero le loro Iscrizioni avanti di lui, e per conseguenza allontanare il grado nel quale egli avrebbe potuto esercitare il suo diritto. E' dunque vero che il diritto ipotecario esiste indipendentemente dall' Iscrizione, e che questa Iscrizione per esser differita non altera in veruna guisa l' Ipoteca in se stessa, ma solamente espone il Creditore a delle conseguenze svantaggiose per l' esercizio del suo diritto.

Facciamo ora l' applicazione di tali principj alla questione proposta.

Si è veduto che nella Legislazione attuale vi è una Classe d' Ipoteche, che gravano tutti i Beni del Debitore, e che conservano il loro ordine dalla data del Titolo da cui proven-

gono senza che siavi bisogno di farle inscrivere. Tali sono le Ipoteche delle Donne maritate dei Minori, degli Interdetti sopra i Beni dei Mariti, e dei Tutori. Un Acquirente è dunque oggi nell' indispensabile necessità di prendere le più esatte informazioni sulle qualità del suo Venditore. Deve perciò assicurarsi se questo suo Venditore è, o è stato Conjugato. se egli è, o è stato Tutore di Minori, o d' Interdetti. Nel caso d' un Matrimonio, o d' una Tutela deve, quantunque non vi siano Iscrizioni contro questo Venditore, purgare il Fondo comprato dalle Ipoteche legali, che possono gravarlo, adempiendo le formalità che sono indicate dall' Art. 9. del Tit. delle Ipoteche.

Ma supponghiamo che l' Acquirente abbia la certezza che il suo Venditore non sia stato mai nè Conjugato, nè Tutore, o che essendo stato, abbia restituita la Dote, resi i suoi Conti, e che non possano per conseguenza sull' Immobile venduto esistere Ipoteche della specie di quelle che non hanno bisogno d' essere inscritte, Noi non crediamo che in questo stesso caso la deficienza d' iscrizione contro il Venditore al giorno del Contratto di Vendita sia per il Compratore un motivo sufficiente per dispensarsi dal far trascrivere il suo Contratto all' Ufizio dell' Ipoteche della situazione del Fondo.

Infatti si è veduto che l' Alienante non trasmette all' Acquirente la Proprietà del Fondo

venduto che col peso dei medesimi Privilegi, ed Ipoteche delle quali questo Fondo era gravato. Ora non può accadere che il Venditore abbia sopra questo Fondo creata un Ipoteca le di cui cause tuttora sussistino? Non può avvenire che la vigilia forse del Contratto di Vendita sia stata contro dell' Alienante proferita una Sentenza con cui sia stato condannato a pagare una somma, e che conferisca per conseguenza un Ipoteca giudiciaria sopra questo stesso Fondo? In tali casi il Creditore ha acquistato il Diritto d' Ipoteca. I Beni del Debitore erano gravati d' *un Peso:* non poteva dunque trasmetterne la Proprietà, che coll' affezione di questo peso.

Ma si dirà, tali Ipoteche non

erano inscritte: non devono dunque affliggere il terzo Acquirente, che ne è considerato ignorante, e sono a suo riguardo come non esistenti.

„ Si dirà forse di più, che se-
„ condo l' articolo 3166. del Co-
„ dice Civile i Creditori aventi
„ Privilegio, o Ipoteca *inscritti*
„ sopra un Immobile lo perse-
„ guitano presso chiunque il me-
„ desimo trapassi per esser collo-
„ cati, e pagati secondo l' ordi-
„ ne dei loro Crediti o Iscrizio-
„ ni „ Che se bisogna che il loro Credito sia *inscritto* per ottener questo diritto di conseguenza, ne resulta che egli non ha luogo quando non v' è iscrizione, e che non vi ha conseguentemente allora alcun motivo d' imporre a un Acquirente la

necessità di ricorrere alla superflua formalità della Trascrizione del suo Contratto.

A simile obiezione Noi risponderemo.

1. Che se un Acquirente si è mostrato ignaro dell' esistenza d' un Ipoteca ordinaria perchè non è inscritta, per la medesima ragione il Creditore ipotecario è reputato ignaro della esistenza della Vendita perchè il Contratto non è trascritto: che per l' istesso motivo per cui si esige per parte del Creditore ipotecario l' iscrizione della sua ipoteca, onde darne la notizia al *Terzo Acquirente* si esige pure per parte dell' *Acquirente* medesimo la Trascrizione del suo Contratto, onde poter liberare l' Immobile venduto dall' Ipoteca del Terzo Cre-

ditore che fino da quel momento ignora la Vendita. La Legge ha voluto dare a due Terze Persone che hanno dei diritti sullo stesso Fondo un mezzo di farsi respettivamente conoscere questi loro diritti, e di esercitarli . Un tal mezzo consiste *nella di loro pubblicità* . Se da una parte il terzo Creditore non dà alla sua Ipoteca questa Pubblicità omettendo di farla inscrivere , se dall' altra il Terzo Acquirente trascura di dare questa stessa Pubblicità al suo Contratto , omettendo di farlo trascrivere , ambedue commettono la medesima mancanza , ed ambedue corrono lo stesso rischio di esser superati da quello tra loro che vorrà finalmente eseguire la cosa secondo le regole , e che l' avrà eseguita il primo.

2. All' autorità dell' art. 2166. su cui uno si appoggia, Noi opponghiamo quella dell'art. 2181. che dice „ I Contratti traslativi „ di proprietà immobiliarie , o „ diritti reali immobiliari che i „ Terzi Detentori vorranno pur- „ gare dai Privilegi, ed Ipoteche, „ saranno trascritti per intiero „ dal Conservatore dell' Ufizio „ dell' Ipoteche nel Circondario „ del quale sono situati i Beni „

Quest' articolo come ognuno vede, prescrive la formalità della Trascrizione come il solo mezzo per purgare *i Privilegi* , *e le Ipoteche*, e bisogna osservare che si esprime in termini generali, e non parla di Privilegi , e d' Ipoteche *inscritte*: lo che dà la prova che la Trascrizione d' un Contratto traslativo di proprietà ha per sco-

po non solamente di purgare i Privilegi, ed Ipoteche inscritte, ma ancora d' impedire, che non si possa far utilmente inscrivere sul Fondo venduto i Privilegi, ed Ipoteche, che resultassero da un Titolo anteriore alla Vendita. Questa Trascrizione deve dunque essere a riguardo dei Terzi Creditori del Venditore la linea di demarcazione che rende infruttuose sopra l'Immobile venduto le Iscrizioni che si potrebbero richiedere sul Venditore. La Pubblicità di questa Trascrizione istruisce i Terzi interessati che la Proprietà dell' Immobile è passata in altre mani, e che la loro negligenza a far inscrivere la propria Ipoteca li toglie la facoltà di perseguitare il *Fondo* nelle nuove mani nelle quali è passato. Tal'

è il senso che deve darsi alle disposizioni contenute nell'art. 2166. di sopra citato. Se l' Acquirente non avesse fatto trascrivere il suo Contratto, i Creditori ipotecari in virtù di Titoli anteriori al medesimo, avrebbero facoltà di far *inscrivere* le loro Ipoteche, e col mezzo di questa Iscrizione esercitare il loro diritto *consecutivo* sul Fondo venduto presso qualunque Persona esista, come viene autorizzato dall' art. 2166. Ma fatta una volta la Trascrizione, la linea di demarcazione è indicata, la barriera legale è chiusa, la vendita ha acquistato un grado di pubblicità tale che i Terzi interessati non possono più esserne considerati come ignari, e non hanno più diritto conseguente da esercitare

sull' Immobile . Tutto è consumato a loro riguardo colla Trascrizione, come tutto lo era a riguardo del Venditore colla Soscrizione del Contratto. In una parola nella Legislazione attuale la Trascrizione del contratto opera il medesimo effetto, che il sigillo delle Lettere di Ratifica produceva sotto il regime dell' Editto del 1771. Fino al sigillo delle Lettere di Ratifica le opposizioni che sopraggiungevano contro il Venditore, resultanti dai Titoli anteriori al Contratto conservavano i diritti del Creditore sul prezzo dell' Immobile venduto, quelle che sopravvenivano dopo il sigillo erano estranee all'Acquirente, e non percuotevano il prezzo della Vendita.

Tal' è, noi lo repetiamo, il so-

lo modo di conciliare la disposizione dell' art. 2166. coll' altra dell' art. 2181. Una simile spiegazione pone questi due articoli in perfetta concordanza, e presenta in una maniera chiara e sodisfacente lo Spirito della nuova Legge. L' interpetrazione opposta annunzierebbe una contradizione che non si può supporre.

Se mai qualchè dubbio restasse sulla detta spiegazione sarebbe tolto dal discorso fatto dall' Oratore del Tribunato, allorchè presentò questa Legge alla Sanzione del Corpo Legislativo „ Quando „ l' Acquirente, diss' egli, vuol „ purgare le Ipoteche cioè a dire „ staccarle dall' Immobile, e con„ vertirle in Azione sul prezzo, de„ ve subito cominciare colla *Tra„ scrizione* dell' Atto traslativo

„ di sua proprietà : ma questa
„ Trascrizione non è più oggi ne-
„ cessaria per la trasmissione dei
„ diritti del Venditore nell' Ac-
„ quirente rispetto ai Terzi, con-
„ forme l' avea prescritto la Leg-
„ ge del dì 11. Brumale anno
„ 7. Essa nulla aggiunge alla for-
„ za del Contratto, la cui validità,
„ ed effetti sono subordinati alle
„ Convenzioni, ed alla Vendita. „
„ *La Trascrizione non può aver*
„ *altro effetto che di arrestare*
„ *il corso delle Iscrizioni che*
„ *senza ciò potrebbero sempre es-*
„ *ser prese per Ipoteche create*
„ *sull' Immobile venduto, e di*
„ *ridurre le Ipoteche delle qua-*
„ *li dee esser gravato a quelle*
„ *anteriori all' Atto translativo*
„ *della proprietà, e che saranno*

„ *state inscritte fino all' epoca*
„ *della Trascrizione* .

Da tutto quanto sopra resulta dunque che nell' ipotesi, in cui un Venditore non fosse soggetto a quelle Ipoteche legali, che si conservano senza l' Iscrizione, l' assenza d' Iscrizioni ordinarie non deve dispensare un Compratore prudente dal far trascrivere il suo Contratto, a meno che non conosca perfettamente lo stato patrimoniale del suo Venditore, e che non abbia una garanzia sufficiente contro i reclami che potessero sopravvenirli per parte dei Creditori ipotecari anteriori al suo Contratto.

Prima Opinione per la Negativa.

Nell' Opinione della Negativa delle due questioni si oppone il sistema incontrastabile *della Pubblicità dell' Ipoteche*, che la precitata Legge consacra nel suo insieme: questa Legge rigetta le Ipoteche *occulte e segrete*; Essa non riconosce l' Ipoteca ed il Privilegio, che col mezzo dell' *Iscrizione o della Trascrizione*. Veruna *Iscrizione*, o *Trascrizione*, veruna *Ipoteca*, o *Privilegio* tal' è la formale disposizione della Legge negli Articoli seguenti.

„ Art.° 2106. I Privilegi sopra „ gl' Immobili *non hanno effetto* fra i Creditori se non in „ quanto siano stati *resi pubblici coll' Iscrizione* sui Registri

„ del Conservatore delle Ipote-
„ che nel modo determinato dal-
„ la Legge, e dalla *data di ta-*
„ *le Iscrizione* sotto le sole se-
„ guenti eccezioni .

„ Art° 2108. Il Venditore pri-
„ vilegiato *conserva* il suo Pri-
„ vilegio mediante la Trascrizio-
„ ne del Titolo che ha trasferi-
„ to la Proprietà nel Comprato-
„ re, e dal quale Titolo si pro-
„ vi essergli dovuto il prezzo in
„ tutto, o in parte: per tale ef-
„ fetto la Trascrizione del Con-
„ tratto fatta dal Compratore
„ terrà luogo d' Iscrizione per
„ il Venditore, e per quello che
„ avrà somministrato il denaro
„ pagato, e che in forza del me-
„ desimo Contratto subentrerá nel-
„ le ragioni del Venditore ec. „
Talmente che secondo l' art.

2206. il Creditore che non ha fatto inscrivere il suo Titolo *avanti la vendita* perde il suo Privilegio sul Fondo, quale passa libero nelle mani dell' Acquirente, che in tal caso non ha bisogno di far trascrivere .

Secondo l' art. 2108. l' Acquirente privilegiato, ed ipotecario insieme, perde il Privilegio sulla sua propria Cosa per *mancanza di Trascrizione del Contratto*. L' Acquirente può rivendere l' Immobile liberamente *avanti la Trascrizione*; i suoi Creditori personali inscritti anteriormente per ipoteche generali o dopo la vendita vincono i Creditori dell' antico Proprietario *non iscritto*, ed egli stesso.

I Coeredi, i Condividenti, e Creditori di un Eredità sono as-

tretti pure *all' Iscrizione* nei termini stabiliti dagli Articoli seguenti, sotto pena di perdere i loro Privilegi, il tutto, salvo che le loro Ipoteche non datino che *dall' epoca delle Iscrizioni* che saranno state prese, conforme viene spiegato negli Articoli posteriori.

L' Art.° 2114. stabilisce che l' ipoteca *segue* l' Immobile, che ne è affetto in qualunque mano passi. (Esso non ne è *affetto* che coll' Iscrizione. Art. 2182.)

Come mai l' Immobili sono affetti dall' Ipoteca? Ecco la questione.

L' Art.° 2115. risponde subito che l' Ipoteca non ha luogo che nei casi, e secondo le formalità prescritte dalla Legge. Ma quali sono questi casi, e queste forma-

lità .

L' Art. 2134. porta essenzialmente che tra i Creditori l' Ipoteca non ha luogo che *dal giorno* dell' Iscrizione presa dal Creditore, salve le eccezioni dedotte nell' Art.° seguente, quale prescrive *che l' Ipoteca esiste independentemente da qualunque Iscrizione* in favore dei Minori, degli Interdetti , e delle Donne Maritate .

In tutti gli altri casi dunque l' Ipoteca *non esiste indipendentemente da qualunque Iscrizione*: perchè ella esista *bisogna un Iscrizione*: e questa sola Iscrizione è quella che grava l' Immobile secondo il precitato Art. 2114. conforme l' abbiamo detto più sopra .

In conseguenza , quando l'

Art. 2182. dice che il Venditore trasmette l' Immobile coll' onere dei medesimi Privilegi, ed Ipoteche delle quali era gravato, il Legislatore non ha potuto intendere che dei Privilegi, ed Ipoteche *inscritte ;* dunque quelli che non sono inscritti *non gravano* l' Immobile. Se l' Immobile non è *gravato dall' Iscrizione* al giorno della Vendita passa *libero di gravami* nelle mani dell' Acquirente che allora non teme più i Creditori anteriori *non inscritti*. In conseguenza quando non vi ha Iscrizione al giorno della Vendita, non è in alcun modo necessario che l' Acquirente faccia trascrivere.

La prova di tali conseguenze si deduce ancora dall' Art. 2154. che dice che le *Iscrizioni con-*

servano l' Ipeteca, ed il Privilegio per il corso di 10. *anni: il loro effetto cessa se non sono rinnovate avanti la spirazione di questo termine* .

Così il Creditore stesso dopo una prima Iscrizione perde l' Ipoteca o Privilegio che aveva acquistato , se *non la rinnuova* .

Questa prova si deduce altresi dalle disposizioni dell' Art. 2166. che prescrive. = I Creditori aventi Privilegio o Ipoteca *inscritti sopra un immobile*, lo seguono „ In qualunque mano passi „ per esser collocati , e pagati „ secondo l' ordine dei loro Crediti, o Iscrizioni . „

Essi non posson dunque perseguitarlo quando non hanno Ipoteche, o Privilegi *inscritti avanti la Vendita* . Il Venditore

è levato di possesso in forza del Contratto; l' Acquirente è in possesso del Fondo colla semplice affezione delle Ipoteche inscritte a tenore dell' Art. 2182. Or l' Iscrizióne che *sola grava il fondo* è nulla rispetto all' Acquirente ne può produrre effetto sull' Immobile quand' è fatta dopo la Vendita. Pensare diversamente sarebbe lo stesso che ammettere un Ipoteca in virtù d' una Isorizione presa contro *quello che non fosse più Proprietario*; perchè il Creditore del Venditore non potrebbe prenderla sul nuovo Acquirente contro di cui non avrebbe alcun Titolo.

Resulta dunque chiaramenre dalle disposizioni dell' insieme della Legge del dì 28. Ventoso an. 12. che la Trascrizione non è

necessaria che per purgare le Ipoteche, o Privilegi *inscritti avanti la Vendita*, e che le Iscrizioni posteriori *occulte o segrete* (ancorchè trascritta una nuova Vendita) non produrrebbero alcun effetto a riguardo del Terzo detentore Acquirente. Quest' è ancora l' Opinione del Sig. Grenier nel suo Rapporto al Tribunato ed al Corpo Legislativo del 28. Ventoso an. 12. sull' esecuzione della detta Legge, come pure quella del Sig. Treilhard.

Seconda Opinione per la Negativa. (1)

Il Titolo del Codice Civile relativo ai Privilegi, ed Ipoteche ha

(1) Annali del Notariato. 3. vol. pag. 235.

di già presentato nella sua esecuzione delle varie difficoltá. I suoi principj attinti e nell' Editto del 1771. e nella Legge del di 11. Brumale an. 7. non sono sempre bastantemente sviluppati da poter veder al primo colpo d'occhio, da quale di queste due antiche Legislazioni derivino. Finchè la Giurisprudenza dei Tribunali non ha pronunziato sull' ambiguità del senso di alcuni articoli, o che non ha ripiene le Lagune che possono trovarsi nella Legge, se ne ricercano lo spirito e le intenzioni nei Rapporti , e nei Discorsi che hanno accompagnato la proposizione, e l' accettazione della Legge. Questi Discorsi, questi Rapporti non sono noti che col mezzo della Stampa. Ma se la Stampa sortita dai Torchi

nazionali contiene dei gravi errori, se attribuisce al Relatore un opinione, che ha avuta per un momento, e che si è affrettato di ritrattare, allora l'errore è tanto più scusabile, in quanto che è derivato dalla medesima sorgente della Legge „

Quest' errore tipografico si è ritrovato nel Discorso di uno dei due Oratori del Tribunato incaricato di presentare all' accettazione del Corpo Legislativo il titolo dei Privilegi, ed Ipoteche. Sopra di esso era stato fondato lo scioglimento che noi abbiamo dato all' 87.ma questione del secondo volume degli Annali. Il medesimo era stato abbracciato dal Consiglio dell' Amministrazione dei Demanj, che ne aveva fatto la base delle Istruzioni spedite su tal proposito

ai suoi Ministri.

L' errore di cui si tratta, ha fino a un certo punto prodotto un vantaggio, perchè ha dato occasione ai Membri del Tribunato e a dei Giureconsulti distinti di esaminare attentamente la questione, e risolverla in un modo chiaro e sodisfaciente da non dover lasciare alcun dubbio. Noi la rimetteremo sotto gl' occhi del Lettore, e ne daremo lo scioglimento tale quale è resultato dalle discussioni che hanno avuto luogo.

L' 87.ma questione che ci era stata proposta, consisteva in sapere se un Compratore che aveva la prova che al giorno del suo Contratto d' acquisto non esistevano Iscrizioni contro il suo Venditore era, malgrado ciò, nella necessità di far trascrivere il suo Con-

tratto, per difendersi dalle Iscrizioni che potrebbero in seguito esser prese contro il suo Venditore, o, in altri termini, se i Creditori del Venditore potevano utilmente prendere sull' Immobile venduto delle Iscrizioni, finchè l' Acquirente non aveva fatto trascrivere il suo Contratto.

All' epoca della nostra risposta a tal questione, il Discorso dell' Oratore del Tribunato al Corpo Legislativo, per l' adozione del Titolo dei Privilegi, ed Ipoteche era sotto i nostri occhi. Tal Discorso conteneva la spiegazione di questa Legge ed i motivi delle sue principali disposizioni. Vi si trovava il testo che noi abbiamo inserito alla pagina 362. dei nostri Annali e che decide nel modo più chiaro e for-

male che *la Trascrizione era necessaria per arrestare il corso delle Iscrizioni , che senza ciò potrebbero sempre farsi*.

Dopo la stampa di questo Discorso , l' Oratore ha riconosciuto il suo errore , ha cercato di ripararvi pubblicando *un errata* in cui annunzia un opinione diametralmente opposta , ed in luogo del Testo che noi abbiamo citato e che egli riconosce erroneo, propone di sostituire , ed ha di fatto sostituito questo „ La Trascrizio-
„ ne *non é più necessaria* per
„ arrestare il corso delle Iscrizio-
„ ni , che per l' addietro (sotto
„ la Legge del dì 11. Brumale
„ an. 7.) potevano sempre esser
„ prese sull' Immobile venduto ,
„ anche dopo la Vendita.

Niuno più di noi rende giusti-

zia ai lumi dell' Oratore del Tribunato, e niuno è più disposto a scusare un inavvertenza ben perdonabile, quando tuttora si ha la mente ripiena dei principj che erano stati consacrati dalla Legge del dì 11. Brumale che serviva in parte d' elemento alla nuova Legge che proponevasi. Ma poichè egli è oggi confessato che sul punto le disposizioni della Legge del dì 11. Brumale non state conservate, poichè l' Oratore del Tribunato ha creduto suo dovere di riparar l' errore, che una *troppo rapida composizione* li aveva fatto commettere, anche noi ci troviamo egualmente in dovere di modificare la nostra risposta all' interressante questione che ci occupa, e di mettere il Pubblico a portata dei principj oggi giorno

su tal materia universalmente adottati. Eccone la sostanza.

L'art 1583. del Codice Civile dice „ Essa (la Vendita dei mobili, è *perfetta* tra le Parti, e la „ Proprietà è di diritto trasferita nel Compratore a riguardo „ del Venditore, subito che si è „ convenuto della Cosa, e del „ Prezzo, quantunque la Cosa „ non sia stata consegnata ed il „ Prezzo non sia stato pagato.

Rispetto agl' Immobili, la Vendita non è considerata *perfetta*, che colla soscrizione del Contratto. Questa soscrizione dunque è quella che trasferisce nell' Acquirente la Proprietà dell' Immobile. Fino da quel momento l' Immobile sorte dalle mani del Venditore, e passa senz' alcuna sorta di riservo in quelle del Compratore. La

Legge del dì 11. Brumalo non accordava quest' effetto all' Atto di Vendita sotto il suo Regno: il Contratto solo non bastava per operare una mutazione perfetta: questa mutazione non era tale, che a riguardo del Venditore solamente e nel senso che egli non poteva più nulla pretendere *personalmente* nella proprietà del Fondo che egli aveva alienato: ma a riguardo dei Terzi la mutazione di proprietà non era perfetta, e non lo diveniva che colla Trascrizione del Contratto sul Registro dell' Ipoteche, di modo che fino all' osservanza di tal formalità, i Creditori del Venditore potevano utilmente prendere delle Iscrizioni sull' Immobile.

Oggi *la perfezione* della mutazione non è subordinata ad al-

cuna formalità, ad alcuna consolidazione: ella resulta dal solo fatto della soscrizione del Contratto di Vendita: Ella esiste, e contro il Venditore, e contro i Terzi che avessero dei diritti da esercitar *validamente* sull' Immobile venduto.

Per ciò che riguarda il Venditore, questo punto non ha mai prodotto alcuna difficoltà ed è stato ammesso in tutte le diverse Legislazioni che ci hanno governato.

Quanto ai Terzi che avrebbero dei diritti da esercitare sull' Immobile, il nuovo Titolo dell' Ipoteche ha stabilito dei principj, che non sono più i medesimi di quelli che avevano luogo sotto il regime della Legge del dì 11 Brumale: e qui è cosa importante di far vedere il cangiamento della

Legislazione.

La nuova Legge ammette due sorte d' Ipoteche l' una *necessariamente* pubblica, e l' altra che può non esser pubblica, e che si chiama *Ipoteca Legale*.

Quest' Ipoteca *Legale* non ha luogo che per i Minori, per l' Interdetti, e per le Donne maritate sui Beni dei Tutori, e Mariti: *Ella non è soggetta alla necessità dell' Iscrizione*.

Tutte le altre Ipoteche di qualunque specie siano, non esistono che col mezzo della loro Iscrizione sul Registro del Conservatore: di modo che egli è vero che un Atto Notariale, o una Sentenza non danno più oggi che il diritto a Ipoteca, e quale non è perfetto se non che coll' Iscrizione. Senza la formalità dell' Iscrizione non

havvi dunque realmente Ipoteca. Questi principj sono consacrati dalla nuova Legge. Applichiamoli al caso proposto. Subito che la Legge ha distinte due specie d' Ipoteche, ha ancora stabilito due maniere di pagarle.

Rispetto a quelle Ipoteche quali non posson esistere che col mezzo della Pubblicità, cioè a dire colla loro Iscrizione sul Registro del Conservatore non possono esser purgate che colla Trascrizione del Contratto. Queste Ipoteche *inscritte* sono un peso sull' Immobile, e comprovano un diritto *acquistato* in vantaggio del Terzo che aveva fatto fare l' Iscrizione. Il Venditore non ha potuto privarsi del possesso dell' oggetto che della maniera con cui egli lo possedeva; questo è il ca-

so di applicare tutti i principj che sotto l' impero dell' Editto del 1771. regolavano le Ipoteche in generale . Sotto questa Legge le Ipoteche sussistevano , quantunque l' opposizione non fosse stata fatta per parte del Creditore . Oggi l' Ipoteca non esiste più che col mezzo dell' Iscrizione: Ma subito che l'Iscrizione è fatta , ella conserva al Creditore tutti i diritti che aveva acquistati coll' Editto del 1771. Il Compratore non può dunque purgare questi diritti che nella guisa stabilita dalla nuova Legge , vale a dire colla Trascrizione del suo Contratto .

Ma questa Trascrizione non percuoterà che le Iscrizioni anteriori alla data del Contratto di Vendita. Perchè , come noi abbiam detto ,

la soscrizione di questo Contratto ha trasferita nell' Acquirente la Proprietà dell' Immobile. Da quell' epoca quest' Immobile non ha più potuto servir di pegno ai Creditori del Venditore a cui più non apparteneva. Invano essi avrebbero volut o dopo quest' epoca esercitare un diritto d' Ipoteca sopra quel Fondo. Può essere che eglino avessero dei titoli anteriori da darli la *facoltà* di acquistar quest' Ipoteca: ma non avendone fatto uso in tempo utile, non hanno veruna ipoteca su detto Fondo: e l'Acquirente non può per conseguenza esser esposto ad alcuna ricerca per parte loro.

Non è così delle Iscrizioni che erano state prese avanti la soscrizione del Contratto. Queste Iscrizioni avevano prodotto un Ipo-

teca reale, ed effettiva sull' Immobile: L' Acquirente non può ignorarle perchè erano pubbliche: Per purgarle deve adempiere le formalità prescritte dall' Art. 2183.

Da tali principj resulta che se un Compratore acquista la prova che al giorno del suo Contratto non esisteva sull' Immobile alcuna Iscrizione a favore dei Creditori *ordinari* del Venditore deve riguardarsi come perfettamente al coperto da tutte le istanze, e procedure per parte loro e la Trascrizione che ne farebbe fare sarebbe senza motivi, e senza oggetto. Non deve dunque allora far fare la Trascrizione.

Ciò che noi abbiamo detto, non risguarda, come si è veduto che le Ipoteche *ordinarie*. Diversa-

mente accade dell' Ipoteche *Legali*.

Questa seconda specie d' Ipoteche non è stata stabilita che in vantaggio dei *Minori*, degli *Interdetti*, e delle *Donne Maritate* e non ha luogo che sui Beni dei *Tutori*, *e dei Mariti*, e soltanto per causa dell' amministrazione dei Beni di questi Minori, ed Interdetti, e per sicurezza delle Doti, e Convenzioni Matrimoniali delle Donne Maritate.

Quando un Acquirente che non trova Iscrizioni sull' Immobile, ha non ostante dei motivi da temere che quest' Immobile sia affetto all' Ipoteca resultante da una Tutela, o da Convenzioni Matrimoniali, allora deve adempire le formalità indicate dal Capitolo 9. del Titolo dei Privi-

legi ed Ipoteche. Ma l' osservanza di tali formalità non esige che egli cominci dal far trascrivere il suo Contratto. Questi due modi sono independenti l' uno dall' altro, ed hanno uno scopo assolutamente diverso: l' uno ha peroggettole Ipoteche ordinarie, l' altro le Ipoteche legali.

E' cosa sommamente importante l' osservare che se non si è obbligato di cominciare a far trascrivere il suo Contratto per poter prendere la via indicata all' effetto di purgare le Ipoteche legali, non basta egualmente a un Compratore l'aver fatto trascrivere il suo Contratto, d'aver trovato delle Iscrizioni sul Registro delle Ipoteche, d' aver adempite le formalità indicate dall' Art.° 2184. per credersi dispensa-

to dal prendere anche il motivo indicato per purgare le Ipoteche legali, nel caso in cui ve ne fossero da gravare l' Immobile venduto. Perchè le Ipoteche legali quantunque non inscritte, conservano il loro ordine e possono dar diritto a quelli ai quali competono di esser pagati in preferenza dei Creditori inscritti. Un Compratore che trovasse delle Iscrizioni contro il suo Venditore avrebbe dunque torto di limitare fino a questo punto le sue precauzioni, e di credersi liberato per aver pagato ai suoi Creditori inscritti l' importare della Vendita che li fosse stata fatta.

In una parola l' esistenza d' Iscrizioni sopra l' Immobile venduto, dà luogo all' Acquirente di conoscere l' importare delle

Ipoteche *ordinarie* che gravano quel fondo, e la data del Contratto deve per esso formare l' epoca a contar dalla quale egli non può più temere nuove iscrizioni della medesima specie : ma non deve perdere di vista che oltre queste Ipoteche inscritte può ancora esservene delle *Legali* che quantunque non *inscritte* gravano non ostante quest' Immobile. Spetta dunque ad esso a non pagare il prezzo del suo acquisto se non che quando ha sperimentati i mezzi che la Legge li somministra per acquistar la notizia di questa seconda specie d' Ipoteche.

Noi non riporteremo le opinioni degli Editori del Giornale di Giurisprudenza, e del Foro, che hanno egualmente adottato la ne-

gativa, perchè sarebbemo troppo prolissi; Ci limiteremo soltanto a discutere la questione, ed a rispondere ai loro principali obietti.

Conviene primieramente osservare che se uno si appoggia molto sull' *errata* fatta dal Sig. Grenier nel suo Rapporto al Tribunato non è che un opinione particolare, conforme ha detto il gran Giudice Ministro della Giustizia nella sua Lettera al Ministro delle Finanze del 21. Brumale an. 13.

Nei discorsi (dic' egli) *degli Oratori del Governo che hanno* fatto i Progetti di Leggi, è d' uopo cercare gli schiarimenti dei quali si può aver bisogno perchè questi *Discorsi son riguardati* come contenenti i motivi. Quelli fatti *dagli altri Funzionari*

sono senza dubbio Autorità gravi ma non potranno giammai esser dati che come opinioni particolari che non potrebbero tener luogo di Regolamento .

Passiamo ora all' esame della questione .

Le Leggi antiche hanno sempre riconosciuto , e protetto l' Ipoteca del Creditore sull' Immobile che era in mano del suo Debitore, e non poteva perderla, qualunque fosse il Titolo che facesse passare l' Immobile in potere dei Terzi , se questi non adempivano certe formalità prescritte per purgarle .

L' Editto del 1771. con cui si stabiliscono gli Ufizi delle Conservazioni dell' Ipoteche , mantenne il diritto del Creditore , ma a condizione di formare la

sua opposizione avanti la consegna delle Lettere di Ratifica, quali non potevano ottenersi che dopo il lasso di due mesi, nel qual tempo il Contratto di Vendita restava affisso nella Sala d' Udienza del Tribunale.

Le Leggi dei 9. messidoro an. 3. e 11. Brumale an. 7. conservando il diritto del Creditore, l' imposero l' obbligo di far inscrivere il suo Credito; quest' Iscrizione sostituita all' opposizione non dava l' ordine d' Ipoteca che dal giorno in cui ella era fatta e poteva *esser richiesta fino al momento della Trascrizione*.

La Legge del dì 11. Brumale an. 7. andava anche più oltre. Resultava dall' art. 26. che il Creditore il di cui Titolo era *posteriore* al Contratto di Vendita, poteva

utilmente far inscrivere fino alla Trascrizione dell' Atto di mutazione : e che in caso di una *doppia Vendita* , la preferenza era accordata all' Acquirente che avesse fatto trascrivere il primo.

Rispetto a quest' ultima disposizione il Gran Giudice Ministro della Giustizia, nelle sue Lettere al Ministro delle Finanze de' 21. Brumale, e 25. Piovoso an. 13. crede , che la Legge de' 28. Ventoso an. 12. non abbia recato alcun cangiamento a quella del dì 11. Brumale an. 7. „ Il Sig. Tissandier antico Giureconsulto è del medesimo sentimento nel suo Trattato sui Privilegi , ed Ipoteche pag. 295. n. 860.

Ma noi non entreremo nell' esame di questa seconda questione, e ci limiteremo all' altra di sapere

se i Creditori i di cui Titoli sono *anteriori* alla vendita sono conservati nel loro diritto di fare inscrivere fino che il Contratto di Vendita sia trascritto.

L' affermativa non sembrerà dubbiosa se si consideri con qualche attenzione la teoria della Legge del 28. Ventoso an. 12. relativamente alle Ipoteche, alla loro Iscrizione, alla loro conservazione, e alla loro *estinzione Legale* a riguardo dei Terzi.

Tutte le obbligazioni personali danno dritto ai Creditori di farsi pagare sui Beni Mobili, e Immobili del loro Debitore: non vi ha tra loro altra preferenza che quella resultante dai Privilegi ed Ipoteche Art. 2092. 2093. e 2094. del Codice Civile.

L' Ipoteca è legale, o giudi-

ciaria , o convenzionale . L' Ipoteca giudiciaria resulta dalle sentenze art. 2123.

Gli Atti stipulati davanti Notaro danno l' ipoteca convenzionale sopra i Beni descritti. Art. 2127. e 129.

Quest' Ipoteca sussiste su tutti i Beni affetti: ella li segue in qualunque mano passino. Art. 2114. (Se l' Ipoteca segue i Beni in qualunque mano passino la Vendita sola non nè arresta dunque il corso, nè per conseguenza toglie la facoltà di farla iscrivere. Così l' Immobile quando anche fosse passato in cento mani è sempre gravato d' Ipoteca : e non vi ha che la Trascrizione che possa sgravarlo, privar del diritto di procedura, e della facoltá di fare iscrivere .)

Ma tra i Creditori l' Ipoteca non ha ordine che dal giorno dell' Iscrizione presa dal Creditore art. 2134.

Presa una volta l' Iscrizione, l' Ipoteca segue l' Immobile in qualunque mano egli passi, non *ostante* la *Trascrizione* art. 2166. e 2182.

Finalmente il terzo Detentore che vuol purgare le Ipoteche deve necessariamente far trascrivere il suo Contratto art. 2181.

Ecco tutta la Legge. Ella regola la sorte dell' Ipoteca non inscritta, e di quella che è inscritta: Ella accorda all' una, ed all' altra il diritto di procedura annesso al Credito in qualunque mano passi: alla prima finchè non vi ha Titolo trascritto (*Art.* 2114. ed alla seconda, sebbene

vi sia un Titolo trascritto(*Art.* 2166. e 2182.)

Questa teoria è anche schiarita nel Discorso del Sig. Trehilard Oratore del Governo Tom. 5. pag. 355. dei Processi verbali del Consiglio di Stato, ove così si esprime (notate che trattandosi dei motivi della Legge , questo deve servir di regola)

„ Un doppio interesse ha do-
„ vuto occuparci, l' interesse cioè
„ dell' Acquirente, e quello de-
„ gl' Ipotecarj , si è provveduto
„ all' Acquirente *colle formalità*
„ che lo conducono alla sua libe-
„ razione , ed agli Ipotecari dan-
„ do *una tal Pubblicità alla Ven-*
„ *dita* che sarà impossibile di
„ supporre *l' esistenza d' un Ipo-*
„ *teca* sul Fondo venduto , *se*
„ *non è stata infatti presa Iscri-*

„ *zione nel termine che la Leg-*
„ *ge ha stabilito .*

Egli è dunque certo secondo questi motivi della Legge che a riguardo degl' Ipotecarj . 1. La Vendita deve acquistare la Pubblicità , e non l' acquista che col mezzo della Trascrizione . 2. che la Legge accorda agl' Ipotecari un termine per fare la lor Iscrizione.

Or qual è questo termine che dev' esser fatale ? Se non quello che deve correre fino al momento della Trascrizione del Titolo che ha fatto sortire l' Immobile dalle mani del Debitore ? Pretendere di limitarne la durata fino alla vendita , non è egli un supporre al Legislatore un inconseguenza , o una imprevidenza imperdonabile , nella quale non è in verun modo caduto ? Infatti egli ha for-

mato della Pubblicità il carattere essenziale del Sistema ipotecario. Ora avrebb' egli preso per termine fatale all' Iscrizione, la data del Contratto di Vendita che è segreto, clandestino e forse fraudolento? La Legge accorda un termine al Creditore ipotecario per fare la sua Iscrizione, e frattanto ne sarebbe totalmente, privo se la data della Vendita fosse questo termine fatale, poichè ella può esser fatta nel *momento medesimo* in cui il Venditore viene a costituire la sua obbligazione, e dare l' affezione d' ipoteca sull' Immobile venduto.

Si vede nell' ordine della Legge l' osservanza di un' esatta giustizia. Niuno interesse è leso.

Il Creditore *inscritto* ha il diritto di procedura, anche dopo

la Trascrizione: il Creditore *non inscritto* ha il medesimo diritto fino alla Trascrizione: e se la Legge ne lo priva coll' effetto della Trascrizione, non può attribuirne la perdita che alla sua negligenza.

Rispetto all' Acquirente, se vuol garantirsi dal diritto di procedura del Credito non inscritto, può far trascrivere. Egli sà che questo diritto esiste: sà che l' Immobile li è pervenuto *coll' affezione* delle medesime Ipoteche delle quali il Venditore era gravato (*Art.* 2182.) Si può egli con fondamento negare che il *Venditore* non fosse gravato dell' affezione d' Ipoteca quantunque non inscritta? L' Acquirente dunque ne resta gravato, giacchè la Legge lo dichiara formalmente: Ma essa li dà i mezzi di liberarsene

colla Trascrizione. Se egli non adempie questa formalità, dovrà imputarne a se stesso la mancanza.

In quanto al Venditore egli è tenuto all' obbligazione che ha contratta. Ha ipotecato il suo Fondo: ne può liberarlo colla sua sola volontà, con un atto cioè d' alienazione che li è personale a cui non acceda il Creditore, o che stipuli senza la di lui interpellazione: non può solo annientare l' effetto di un obbligazione sinallagmatica: Vi bisogna perciò il concorso della Legge, la formalità cioè della Trascrizione che ella ha stabilita.

Quest' ordine di giustizia, e d' equitá è nella Legge. Coloro che sostengono che la Vendita arresta la facoltà d' inscrivere i

Crediti anteriormente creati per Atto autentico, o Sentenza, sostituiscono a quest' ordine l' abuso, la frode e l' ingiustizia, che il Legislatore non ha certamente consacrati. Quest' è ciò che noi siamo per dimostrare.

Quantunque il Compratore (dice il Gran Giudice Ministro della Giustizia nella sua Lettera al Ministro delle Finanze del 23. Messidoro an. 11. riportata nell' Istruzione del Consigliere di Stato Direttor generale del Registro del 4. Vendemmiatore an. 13. N. 255.) non abbia alcun bisogno a „ *riguardo delle Donne Maritate*, *dei Minori e degli Interdetti* di far trascrivere il „ suo Contratto in queste specie „ puramente particolari, *non per* „ *questo deve credersi esente*

„ *dal far trascrivere per sodis-*
„ *fare alla Legge generale co-*
„ *mune a tutti gli Acquirenti*
„ poichè l' Articolo 2181. pres-
„ crive la formalità della Tra-
„ scrizione in tutti i casi *senz'*
„ *alcuna eccezione* .

„ Egli è ancora da osservarsi
„ che secondo lo spirito , e la
„ lettera della nuova Istituzione
„ ipotecaria, bisogna, che i Re-
„ gistri dei Conservatori conten-
„ gano, e possano sempre offrire
„ il prospetto delle mutazioni che
„ subiscono tutti i Beni situati
„ nel loro Circondario ; ciò che
„ non può effettuarsi che colla
„ Trascrizione del Titolo .

„ D' altronde se nel proposto
„ caso l' Acquirente d' un Fon-
„ do venduto da un Marito o da
„ un Tutore fosse dispensato dal

„ far trascrivere, ne resulterebbero dei grandi abusi, che la
„ formalità della Trascrizione deve prevenire. Infatti i Venditori potrebbero profittare dei
„ Registri medesimi dei Conservatori sopra dei quali fossero
„ portati come veri Proprietari
„ in virtù d' Atti d' acquisto precedentemente trascritti, per impegnare, ipotecare, o vendere
„ nuovamente dei Beni che non
„ gli appartengono più, ma dei
„ quali essi son sempre presunti
„ Proprietari finchè non si trovasse nei Registri Persona che
„ abbia occupato il loro posto,
„ e i loro diritti, ciò che produrrebbe una moltitudine di
„ disordini, di sorprese, e di frodi. Per evitare simile inconveniente, tutto deve comandare

„ al Compratore di far trascri-
„ vere il Titolo di Vendita sti-
„ pulato dal Tutore, o dal Ma-
„ rito.

Independentemente dai disordini, dalle sorprese, e dalle frodi, resultando, secondo il Gran Giudice, il defetto di Trascrizione sarebbe continuamente aperto l' adito alla cattiva fede, se la Vendita fosse un ostacolo all' Iscrizione dei crediti anteriormente stipulati per Atti autentici. Infatti un Proprietario che vorrà commettere delle Frodi, deciso di spropriarsi, essendosi anche assicurato d' un Acquirente, prende ad imprestito più che può: grava la sua Proprietá, e il giorno dopo, ne fa il suo Contratto di vendita. Il Creditore non ha avuto un tempo sufficiente per

far inscrivere il suo Credito. Egli ha stipulato sotto la protezione della Legge. Frattanto sarebbe spogliato, e la Legge stessa sarebbe quella che avrebbe sanzionato un tale spoglio.

Ma il Venditore è esente da rimprovero: egli non ha ipotecata la sua Proprietá, o la sua moralità garantisce che adempirà colla più grande esattezza le obbligazioni che egli avesse contratte: egli è un onest' uomo in una parola, ma va egli medesimo a diventare la vittima. Ha venduto a un Compratore di mala fede, che non fa trascrivere, che non gli dà il tempo di adempire una tal formalità, facendo passare con una Rivendita l' Immobile in altre mani. Il suo Privilegio e la sua Ipoteca non essendo stati

conservati per mezzo dell' Iscrizione ex officio se ne trova spogliato senza riparo, se secondo il sistema che noi combattiamo fosse vero che non fosse più permesso d'inscrivere, e che la Vendita facesse passare al secondo Acquirente il Fondo libero da tutti i Pesi *non inscritti*.

Così il Legislatore che ha voluto assicurare i Cittadini onesti e prendere le precauzioni contro quelli che volessero ingannarli, non avrebbe in sostanza consacrato che l' ingiustizia, e non avrebbe lasciato alcun mezzo da potersene liberare.

Ci resta ad esaminare i motivi sopra dei quali si cerca di fondare questo sistema contrario ad ogni buona Legislazione.

L' *errata* fatta dal Sig. Gre-

nier nel suo Rapporto al Tribunato, non è come si è di sopra osservato. che un opinione particolare. Ma un principio sì importante, che tanto deroga ad una Giurisprudenza, la di cui origine si perde ne' secoli, che può, e che deve attirar la rovina dei Creditori, ostruire la circolazione, condannare dei Capitali all' inazione, togliere il Credito, e sostituire alla buona fede la diffidenza, e la frode, finalmente privare l' Agricoltura delle risorse che una savia Legislazione li procura, facilitando l' imprestiti legittimi, esenti da usura e che non sono dovuti che alla confidenza, un tal principio noi diciamo non dovrebb' egli essere scritto a caratteri grandi in una Legge, e concepito in termini tan-

to precisi da non dovere in alcun modo dubitare della sua autenticità? Al contrario per appoggiarla, uno è obbligato di commentare alla sua maniera il Testo di molti suoi Articoli, e non si scorge che l' incertezza in luogo della veritá.

Il Sig. Grenier medesimo l' ha in qualchè modo riconosciuto. Infatti nella Lettera, che egli ha scritta ai Redattori della Giurisprudenza del Codice Civile il 10. Nevoso an. 13. egli dice „ Io non
„ sposo alcun interesse personale;
„ Riconosco d' altronde, e rispetto l' independenza dei Tribunali. Sò che devon essi fondare la lor oonvinzione sullo
„ Spirito, e Testo della Legge,
„ e che se le discussioni preparatorie sono ajuti importanti per

„ giungere alla sua intelligenza
„ esse non devono soggiogare il
„ Magistrato . „

Sembra dunque convenire che il principio *non è testuale nella Legge*, poichè confessa che i Tribunali hanno il diritto di ammetterlo, o di rigettarlo.

Or non abbiamo noi evidentemente dimostrata l' ingiustizia che resulterebbe dal Sistema che si vuole introdurre, e che non si può supporre nel Codice Civile?

I Redattori del Giornale del Foro, e quelli della Giurisprudenza del Codice Civile invochino pure l'opinione del Sig Trehilard: essi non hanno trovato nel suo Discorso che queste parole „ le Iscri-
„ zioni conservano le Ipoteche :
„ ne resulta che lo Stabile non è
„ trasferito in un Terzo che con

„ i suoi pesi dei quali il nuovo
„ Possessore ha potuto facilmente
„ notiziarsi „

Quest' espressioni non escludono l' obbligo di trascrivere , se il Terzo vuol purgar le Ipoteche : e questa facilità di notiziarsi deve intendersi dal momento in cui si fà la Trascrizione , piuttosto che dal momento in cui l'Atto pubblico opera la mutazione sopra la Testa del Terzo . Di più l' Acquirente non può , e non deve in altra diversa guisa conoscere con certezza le Ipoteche , ed i Privilegi che gravano l'Immobile se non che col mezzo dello Stato delle Iscrizioni rilasciato dopo la Trascrizione del Titolo.(*Art.* 2198)

Per togliere inoltre il dubbio, che non ha verun appoggio , non bisognava limitarsi a questa cita-

zione : ma bastava seguire il ragionamento del Sig. Trehilard : Egli aggiunge nella linea seguente „ Bisogna procurar per altro „ che i Creditori abbiano realmente l' integrità del loro Pegno e che non siano *le vittime* „ *di Atti* clandestini, e fraudolenti „ tra il Venditore , e l' Acquirente . Il Progetto vi ha provvisto: „ l' Acquirente che vorrà liberare „ la sua proprietà farà trascrivere „ per intiero il suo Titolo dal Conservatore del Circondario . „

Egli è facile il conoscere che non vi há alcuna espressione, alcun senso presunto che possa favorire il principio stabilito dai Signori Redattori Giornalisti : Si potrèbbe al contrario trarne l' induzione che niente fa meglio conoscere il bisogno di trascrive-

re, se si voglion purgare le Ipoteche: bisogno che non esisterebbe se il nuovo Possessore che non trascrive, non avesse a temere le Ipoteche di una data anteriore al suo Titolo;

Finalmente se l' espressioni del Sig. Treilhard potessero offrire il senso che li danno i Redattori, quest' Oratore sarebbe in contraddizione con se stesso poichè un poco più avanti, il suo Discorso contiene il paragrafo da noi citato, e che stabilisce in modo così positivo che a riguardo degli Ipotecari la Vendita deve acquistare la Pubblicità col mezzo della Trascrizione, e che essi hanno un termine per formare la loro Iscrizione.

I medesimi Redattori si appoggiano ancora all' Art. 2166. del Codice. Dicon essi che il Codice

non accorda il diritto di seguire l' Immobile che ai Creditori aventi Privilegio, o Ipoteca *inscritta*. Dal che resulta chiaramente che i Creditori non inscritti, quali non hanno il diritto di perseguitar l' Immobile, non hanno neppur alcun diritto contro l'Acquirente, e che questi non ha bisogno di purgare a loro riguardo.

Ma egli è regolare il dire che i Creditori non inscritti non hanno diritto di perseguitar l'Immobile, mentre che l' Art. 2114. gli e lo accorda formalmente? Ma perchè l' Art. 2166. si serve della parola *inscritta* che non è stata impiegata nell' Art. 2114.? Esiste dunque una differenza: Sì senza dubbio. Osservate che l' articolo non dice *incritta avanti la vendita*; ma solamente *inscritta*: e che ag-

Ma solamente *inscritta* e che aggiunge *per esser collocati, o pagati secondo l'ordine dei loro Crediti, o Iscrizioni*, ciò che vuol dire che il Creditore avente Privilegio o Ipoteca sopra un Immóbile non può esercitar l' azione ipotecaria contro i Terzi, se non che dopo aver richiesta l' Iscrizione, egualmente che sotto l'impero dell' Editto del 1771. bisognava aver formato un opposizione alle Ipoteche prima d' intentare la domanda di dichiarazione. Osservate ancora che l' Art. 2167. porta, che „ se il terzo Detentore „ non adempie alle formalità pre- „ scritte per purgare la sua proprie- „ tà resta per il solo effetto delle Is- „ crizioni obbligato come Detento- „ re a tutti i debiti ipotecari . „ La Legge dopo queste parole *per il*

solo effetto delle Iscrizioni non aggiunge *al momento della Vendita*. Dal che resulta che l' Acquirente quale non ha fatto trascrivere deve sempre temere che un Creditore avente Ipoteca anteriore alla sua Vendita, e il diritto di seguito che li è accordato dall' Articolo 2114. richieda Iscrizione, e che per effetto di questa egli sia obbligato come Detentore al debito.

L' Autore della prima opinione da noi riportata è in errore quando pensa che secondo la Legge non vi ha Ipoteca ne Privilegio senza Iscrizione o Trascrizione, poichè questa Legge Cap. 3. Art. 2114. e seguenti fino, e compreso l' Art. 2133. stabilisce in una guisa incontrastabile che l' Ipoteca si fondi, si crei, e si imprima

per mezzo del solo effetto delle Sentenze ed altri Atti autentici. L'Art. 2106. sopra del quale stabilisce la sua opinione non ha relazione che ai Privilegi, e non alle Ipoteche.

Le conseguenze che Egli trae dall' Art. 2108. non possono sostenersi. E come! io Venditore, che sono Creditore privilegiato, che ero ieri Proprietario, e che vi ho trasmesso l' Immobile che mi apparteneva, io sono obbligato per conservare un Credito privilegiato di far trascrivere il mio titolo (certamente a vostre spese che io son tenuto d' anticipare) e Voi proprietario d' un momento la Legge vi esenterebbe dal bisogno di purgare le Ipoteche dei miei Creditori non ancora inscritti, e *la mia*? La Legge fa in

qualche modo riposare il mio diritto sulle cure del Conservatore che è tenuto di fare un Iscrizione *ex officio* quando trascrive il Contratto, e se Voi non richiederete questa formalità, la legge mi autorizza a farlo a vostre spese. Frattanto Voi ipotecherete l' Immobile, lo venderete *liberamente* anche senza darmi il tempo di poter far trascrivere, e il mio diritto sarebbe perduto! Se così fosse, sarebbe aperta alla Frode la più vasta carriera. Infatti la metà dell' Alienazioni si fanno a Parigi per aggiudicazioni *alle gride*. Il Compratore che non era per l' addietro conosciuto dal Venditore sulla moralità del quale non ha potuto questi per conseguenza riposare, renderà nulli con una

vendita precipitata i Privilegi ed Ipoteche del Venditore, e lo spoglierà impunemente. La Legge necessariamente protrettrice, sarebbe così trasformata in un Codice d' ingiustizie.

Si dice che l' Art. 2114. stabilisce che l' Ipoteca segue l' Immobili che ne sono affetti in qualunque mano passino. Niun dubbio a questo riguardo. Ma azzardare che essi non ne sono affetti che coll' mezzo dell' Iscrizione, e citare per provarlo l' Art. 2182. è un passo contro il Testo medesimo di questo Art.° che con una disposizione generale pronunzia che il Venditore trasmette l' Immobile coll' onere dei medesimi Privilegi ed Ipoteche delle quali era gravato (*quest' Art. non dice inscritti*) ora

il Venditore era incontrastabilmente gravato d' Ipoteca quantunque non inscritta. L' Immobile ne resta dunque affetto dopo la Vendita.

L' Art. 2134. e seguenti non sono in alcun modo relativi alla questione. Essi formano la sezione quarta della Legge che porta il titolo = *Dell' ordine che l' Ipoteche hanno tra loro* = Essi decidono che tra i Creditori l' Ipoteche non hanno rango che dal giorno dell' Iscrizione cioè a dire che un Creditore che avesse un Titolo la di cui data li conferisse un *Privilegio* d' ipoteca sopra gli altri Creditori non può esercitarlo che al suo luogo dopo i Creditori *inscritti avanti di lui*, e che a riguardo delle Ipoteche dei Minori, degl' Interdetti, e delle

Donne Maritate, esse esistono indipendentemente da qualunque inscrizione, vale a dire che sebbene non scritte, esse prendono il loro luogo all'epoche determinate dall' Art. 2135. Qualunque conseguenza che andasse più oltre sarebbe in opposizione evidentemente coll' intenzione del Legislatore. Così il principio che resulta da quell' espressione ,, *tra i Creditori l' Ipoteca non ha luogo* ,, non può essere invocata nè dal terzo Detentore che possiede l'Immobile affetto all' Ipoteca , e che non può esserne purgato che colla formalità della Trascrizione, nè dal Debitore che ha fatto delle Alienazioni anteriori all' Iscrizioni, ma posteriori alla data del Titolo, che costituisce il Credito , e che è inscritto in tempo utile se l' iscri-

zione è fatta avanti la Trascrizione del Contratto di vendita dell' Immobile affetto all' Ipoteca.

Nella seconda opinione l' Autore degli Annali del Notariato invoca l' Art. 1583. del Codice Civile che riporta letteralmente: ma estende *ai Terzi* ciò che la Legge non pronunzia che a riguardo del Venditore: Così tutto il suo ragionamento, e le conseguenze che ne tira, cadono da se medesime, subito che non riposano che sopra una cattiva base.

L' autore della Giurisprudenza del Codice Civile ha egualmente invocato l' Art. 1583. Ma nella copia che dà del testo vi son omesse le parole „ *a riguardo del Venditore* e questa omissione è grave perchè lo scioglimento della questione dipende da esse „ ecco

,, l' Articolo... La Vendita è per-
,, fetta tra le Parti, e la proprietà
,, è acquistata di diritto dal Com-
,, pratore *a riguardo del Vendi-*
,, *tore* subito che si è convenuto
,, della Cosa, e del Prezzo sebbe-
,, ne la Cosa non sia stata ancora
,, consegnata, ne pagato il Prez-
,, zo . ,,

Se a questo Testo si paragona l' Art. 1165. che porta ,, Le Con-
,, venzioni non hanno effetto che
,, tra le Parti contraenti, *ma non*
,, *nuocono ai Terzi* .. sarà chiaro che quantunque la Vendita trasmetta la Proprietà nel Compratore a riguardo del Venditore, essa non *può nuocere ai Terzi che avevano un diritto acquisito* . Ora il Creditore aveva avanti la Vendita l' affezione d' Ipoteca e aveva il diritto di farla inscrivere.

Se la Vendita li togliesse questo diritto, li porterebbe pregiudizio, perchè ne resulterebbe sovente la perdita del Credito. Perciò il Legislatore non ha potuto prendere la data della Vendita per il termine fatale all' Iscrizione.

Sotto il regime dell' Editto del 1771. la Vendita sola era come oggi traslativa di proprietá, ma frattanto il Creditore non era egli in diritto di formare la sua opposizione fino al sigillo delle Lettere di Ratifica? Egli è lo stess' oggi fino alla Trascrizione.

Di più i motivi della prima opinione dell' Autore degli Annali del Notariato di sopracitata essendo perfettamente coerente allo Spirito della Legge oi dispensiamo dall' estendere questa discussione.

RIEPILOGO

Le Sentenze, ed Atti autentici conferiscono l' Ipoteca. Quest' Ipoteca segue l' Immobile in qualunque mano passi. L' Iscrizione ne determina il rango fra i Creditori, ed estende il diritto di seguito sull' Immobile medesimo dopo la Trascrizione. La Trascrizione estingue la facoltà d' inscrivere i Crediti che non lo sono stati per l' avanti, e che gravano l' Immobile. Essa purga inoltre l' Ipoteche inscritte osservando le regole stabilite. La Vendita trasmette la proprietà nell' Acquirente, ma non può nuocere ai Terzi che conservano fino alla Trascrizione il diritto di far inscrivere i Titoli anteriori alla Vendita. Dal che ne

segue che qualunque Compratore deve necessariamente far trascrivere per arrestare il corso delle Iscrizioni che possono esser prese dopo la vendita.

Tal' è lo spirito della Legge, e qualunque contrario ragionamento non può distruggere questi principj.

Dopo tutto ciò conviene aver presente che anche l' art. 834. del Codice di Procedura Francese è sempre in piena osservanza poichè fa parte della Legislazione ipotecaria provvisoriamente conservata dalla Sovrana Legge de' 15. Novembre 1814. Quest' articolo è così concepito „ I Creditori i quali avendo un Ipoteca ai termini degli Articoli 2123. 2127. e „ 2128. del Codice Civile non avranno fatto inscrivere i *loro*

„ Documenti anteriormente alle
„ Alienazioni che saranno fatte in
„ avvenire degli Stabili ipotecati
„ non potranno far istanza per l'
„ esposizione del Fondo all' in-
„ canto a forma del Capitolo 8.
„ Titolo 18. Libro 3 del Codice
„ Civile che con giustificare d' a-
„ ver presa l' Iscrizione dopo l'
„ atto traslativo di proprietà, *ed*
„ *al più tardi dentro giorni* 15.
„ *dalla Trascrizione di questo*
„ *Atto*. Sarà lo stesso rispetto ai
„ Creditori aventi privilegio so-
„ pra Immobili senza pregiudizio
„ degli altri diritti del Venditore
„ e dei suoi Eredi a forma degli
„ Articoli 2108, 2109. del Codice
„ Civile . „

L' Art. 2108. tratta del Privilegio del Venditore a cui non è stato saldato il prezzo, e del Mutuan-

te il denaro per pagarlo. L' Art. 2109 parla del Privilegio dei Coeredi, o Condividenti per la sicurezza delle loro porzioni, e per i conguagli respettivi.

Il precitato articolo 834. del Codice di Procedura introdusse in Francia un nuovo diritto. Sotto il regime della Legge de' 28. ventoso anno 12., trascritto una volta il Contratto di vendita, i Creditori non potevano più inscrivere le loro Ipoteche, e perdevano ogni azione sopra lo Stabile alienato. L' Articolo surriferito accordò loro un ultimo termine di giorni 15. dopo che mediante la Trascrizione avessero potuto conoscere la Vendita del Fondo loro oppignorato.

Si possono vedere nelle Discussioni del Codice di Procedura Ci-

vile i motivi che dettero luogo a questa innovazione importante, e nel Codice ipotecario di Guichard le ragioni principali militanti a favore, e contro di essa.

In pena della loro tardanza il susseguente art. 835. del Codice di Procedura Civile toglie a tali Creditori che hanno aspettato ad inscrivere la loro Ipoteca dopo la Trascrizione del Contratto di alienazione del Fondo ipotecato, toglie dissi ai medesimi il diritto alla notificazione giudiciale del Contratto di Vendita, e senza di essa debbono, se vogliono, fare istanza per il rincaro, e per l'esposizione del Fondo istesso all' Incanto. Questa disposizione è savissima, e consigliata dalla stessa Logica naturale: per una parte infatti sarebbe impossibile al

Compratore il far notificare il suo Contratto a dei Creditori che non trova inscritti quando lo fa trascrivere, e bisognerebbe imporli l' onere di ritornare, dopo 15. giorni dalla Trascrizione a far ricerca nei Registri del Conservatore, onde vedere se sono sopravvenute Inscrizioni, e nel caso affermativo supplire con altre notificazioni: per l' altra parte i Creditori Inscriventi dopo la Vendita, e la Trascrizione, hanno la possibilità di conoscerla per mezzo del Registro delle Trascrizioni. Si deve concluder dunque che nelle Alienazioni stragiudiciali il Compratore non dee pagare il prezzo che 15. giorni dopo la Trascrizione del suo Contratto per poterlo pagare con intiera sicurezza.

Ma il defetto di Trascrizione non autorizza coloro che divennero Creditori posteriormente alla Vendita ad inscrivere le loro Ipoteche sullo Stabile alienato. Questo Stabile essendo già avulso dal Patrimonio del Venditore non può da lui rendersi affetto ad alcun peso: e se lo facesse, ipotecando un Fondo del di cui dominio si è spogliato, commetterebbe uno Stellionato, senza però nuocere all' Acquirente In conseguenza, se l' effetto dalla Trascrizione è quello di arrestare il corso delle Iscrizioni, ciò deve intendersi quanto alle Ipoteche preesistenti, e quanto a quelle posteriori alla Vendita.

La Trascrizione non è necessaria nelle vendite volontarie, e coatte che si fanno per Autorità

di giustizia. E' questo un corollario di ciò che si è esposto di sopra. Infatti queste Vendite essendo sempre seguite dalla Graduatoria, e perdendo ogni loro diritto sul Fondo alienato, e sul di lui prezzo quei Creditori che non compariscono a far gli atti opportuni per esser graduati, ne segue che i Giudizi di Graduatoria hanno veramente l' effetto di purgare le Ipoteche: e la cosa procederebbe assai diversamente se fosse permesso all' Alienante d' imprimere delle nuove Ipoteche sul Fondo alienato, per la sola ragione che la Vendita non fu trascritta: ma essendosi veduto che la circostanza della Trascrizione fatta, o non fatta, è indifferente quanto alle Ipoteche posteriori alla Vendita, è certo che

l' Acquirente anche senza far trascrivere il suo Documento, nulla ha da temere per parte dei Creditori posteriori del suo Autore per effetto di ragion comune, e nulla ha da temere per parte dei Creditori anteriori, perchè o compariscono all' oggetto di esser graduati, ed ei li paga secondo il loro legittimo grado, o sono morosi, e perdono ogni loro diritto sul fondo passato in di lui proprietà, e suo valore. Inoltre in questi Giudizi i Tribunali soglion obbligare i Creditori inscritti a dar cauzione de *restituendo pro una vice tantum* per il caso che qualchè Ipoteca eventuale divenga esercibile: e talvolta vi son astretti essi Creditori a dar cauzione anche per le Ipoteche occulte che esistono in-

dipendentemente dall' Isorizione.

Altra osservazione che importa di non omettere si è, che il Compratore di uno Stabile gravato d' Ipoteca, se vuol conservarlo dee pagare non solo il debito in capitale, ma anche tutti gl' interessi scaduti. Nasce ciò dal disposto della *L. Lucius Titius* 18. *qni pot. in pign. hab.* che accorda ai frutti i medesimi privilegi che competono alla sorte, e questa regola di ragione, fu sanzionata dalla Corte d' Appello di Bruselles con una Decisione de' 4. Aprile 1806. in causa Lemaire e Vanderborne, ove dichiarossi che non pregiudica punto al Cretore l' aver presa iscrizione per sole due annate di frutti oltre la corrente, potendo esigere tutti quelli che fossero scaduti.

È in ogni caso poi l' Acquirente che vuol purgare le Ipoteche posanti sul Fondo da esso acquistato deve impetrarne dal Giudice la graduazione , e pagarle tutte senza distinguere le esigibili dalle inesigibili , ancorchè queste ultime siano tali in forza di convenzioni passate fra il Venditore, e i Creditori, mentre la vendita dello Stabile formante il loro pegno dà a questi il diritto di pretendere l' anticipato pagamento. Si possono vedere su questa materia due Decisioni delle Corti di Parigi, e di Liegi, una de' 18. Aprile, e l' altra de' 28. Novembre 1806.

Sotto l' impero del Codice Civile la preferenza fra due Acquirenti di buona fede (nel caso di vendita dello stesso Fondo a due

diverse Persone) si regola non dalla data della Trascrizione, ma da quella del Contratto di vendita, e del preso possesso, a differenza della Legge del dì 11. Brumale an. 7. la quale attendeva solo quello de' due Acquirenti che avesse trascritto, e se ciò avevano fatto entrambi preferiva quello la di cui trascrizione era anteriore. In conseguenza la Trascrizione oggi non è punto necessaria per liberare il Compratore dal pericolo che il suo Venditore rivenda ad altri lo Stabile che ha a suo favore alienato. Si potrebbero citare moltissime Decisioni raccolte da Sirey, da Denevers ed altri per autenticare questa massima: ma, ognun sente che essa risale al principio di ragione da noi superiormente esposto e por-

tante che il Venditore non può più trasferire un Dominio di cui si è spogliato.

Egli è utile poi far osservare che siccome potrebbe avvenire che in pregiudizio dell'Alienante, Creditore del prezzo dell' Immobile venduto si prendessero avanti la Trascrizione del Contratto d'acquisto, o in quell' intervallo, a carico del Compratore, e sull' Immobile medesimo delle Iscrizioni atte a garantire ipoteche o giudiciare, o da esso consentite, e siccome potrebbe pure avvenire che lo stesso Compratore, subito dopo l'acquisto, e prima d'eseguire la formalità della Trascrizione o in questo intervallo, alienasse a favor d' altri il medesimo Immobile, che però a prevenir simili inconvenienti per i quali re-

sterebbe esposto ad essere spogliato, e vinto il Venditore di buona fede, cui malgrado tutta la sua celerità potrebbe esserli impedito dalle macchinazioni del Compratore di ottenere nel momento dal Notaro la copia autentica del Contratto, o per prendere l' Iscrizione del prezzo, o per eseguire la Trascrizione, profittando delle facoltà concesseli dall' Art. 2108. all' oggetto di aver un iscrizione *ex officio*, sarebbe cosa prudente di inserire nel Contratto di Vendita una specie di Clausula sospensiva presso a poco in questi termini.

„ Ed atteso che quando si o-
„ pera la Trascrizione degli At-
„ ti traslativi di proprietà è for-
„ mata ex officio dal Conserva-
„ tore dell' Ipoteche un Iscrizio-

„ ne che assicura l' effetto del
„ Privilegio dei Venditori per
„ il credito che tengono, egli è
„ perciò espressamente tra le Par-
„ ti Contraenti convenuto che la
„ Trascrizione del presente pub-
„ blico Istrumento dovrà essere e-
„ seguita nel tempo e termine di
„ giorni 15. (o d' un Mese) e
„ che se prima che dessa abbia
„ luogo fossero prese delle Iscri-
„ zioni contro dell' Acquirente
„ personalmente, e sopra i Beni
„ coll' atto presente venduti il
„ Privilegio del Venditore avreb-
„ be non ostante, qualunque an-
„ teriorità, e preferenza, essendo
„ sua intenzione di non restare
„ spogliato della sua proprietà. „

Questa misura dovendo prevenire le frodi, abbiamo creduta utile d' indicarla, perchè i No-

tari possano farne uso a seconda delle circostanze.

A fronte di tutto quanto sopra sebbene io non osi d' insorgere contro la formalità della Trascrizione riconosciuta per le preallegate ragioni oramai tanto importante, pure io credo di poter con plauso sostenere, che se alla medesima fosse tolto quel diritto dell' uno e mezzo per cento, che porta tant' aggravio alle Parti aventi interesse di eseguirla, oppure li venisse sostituita una formalità più semplice, e di maggior nostra intelligenza perchè più comune tra noi, le Contrattazioni sarebbero più numerose, il R. Erario troverebbe in quest' aumento di Contrattazioni un indennità alla perdita del diritto di Trascrizione, si otterrebbe un sistema

ipotecario più completo, ed i Contraenti conseguirebbero le medesime sicurezze che li vengono apprestate dalla Legislazione Francese.

Io non saprei indicare, dice il chiarissimo Dott. Vanni nel suo Opuscolo intitolato „ *Riflessioni sul sistema Ipotecario* „ pubblicate recentemente in Firenze per Carli, Io non saprei indicare altra riforma sul proposito della Trascrizione che quella di sopprimere del tutto questa formalitá.

Cosa è infatti, io ripeto, la Trascrizione? E' la copia letterale d' un Contratto. È dunque un operazione meccanica che nasce, e muore sul Registro del Conservatore, che si è sempre lagnate per ritrarre da questa laborio-

sa operazione un emolumento non correspettivo alle altre, ne alla responsabilità cui è esposto coll' omissione di qualchè Iscrizione ex officio ec. mentre dá al R. Erario un prodotto di gran unga superiore al vantaggio che ne risentono le Parti.

Io dico di gran lunga superiore perche la Trascrizione non essendo coattiva, ma anzi sempre facoltativa, giacchè la Legge non ha stabilito termine per eseguirla, ne comminata pena per non farla, l' Alienante può risparmiare all' Acquirente questa formalità col prender Iscrizione per il prezzo di cui possa esser Creditore, e il Compratore può egualmente risparmiarla pagando il prezzo del Fondo ai Creditori inscritti del Venditore.

Ciò posto, qual danno vi sareb-

be che la Voltura da farsi ai pubblici Cadastri Comunitativi, e senza della quale i Beni caduti in contrattazione sono sempre tennti per gli obblighi, pesi, e Ipoteche contratte ed impresse da quello in di cui testa si trovano voltati i Beni, in ordine ai BB. de 20. Novembre 1532. e 24. Ottobre 1694. tuttora vigenti in Toscana, dovesse per qualunque effetto di ragione sostituirsi intieramente alla formalità della Trascrizione?

Col mezzo di tal Sostituzione io non vedo implicanza che la Voltura dei Beni a similitudine della Trascrizione non debba fare argine alle Iscrizioni Ipotecarie, e che quei Titoli di Credito che in ordine all' Art. 834. del Codice di Procedura Civile preallegato possono esser inscritti utilmente dopo la

vendita dell' Immobili non solo al giorno della Trascrizione del Contratto, ma ancora 15. giorni dopo, non possano egualmente, e colla medesima utilità inscriversi 15. giorni dopo l' eseguita voltura.

Ne per favorire la Trascrizione che in sostanza si risolve in una formalità di nome servirà il dire che i Registri del Conservatore sono stati dalla Legge destinati per dar la più gran pubblicità a questa formalità onde garantire l' interesse dei Terzi aventi diritto all' Iscrizione; giacchè più pubblici assai dei Registri del Conservatore sono i Cadastri Estimari sopra dei quali si eseguiscono le Volture, le quali sono sempre gratuitamente esposti alla vista d' ognuno, a dif-

ferenza degli altri che pubblici soltanto sono per coloro che a fronte del particolare e diretto interesse che possano avervi, soffrono l' oneroso dispendio di un Certificato che per lo più è un volume di Iscrizioni,

Eseguita che fosse per parte dell' Acquirente la Voltura rilasciandone fede autentica nell' Ufizio della Conservazione onde prender nota dell' acquisto, ed ottenuto dal Conservatore il Certificato delle Iscrizioni sul Fondo venduto impresse fino al quindicesimo giorno inclusive dal dì della fatta voltura, perchè non potrebbero eseguirsi poi le altre solite formalità prescritte dall' attual Regolamento di Procedura agli Art. 914. e seguenti sostituiti in questa parte agli Arti-

coli 2183. e seguenti del Codice Ipotecario Francese quando non volesse preferirsi la via di pagare il prezzo a chi di ragione perchè superiore all' importare dei Crediti inscritti? Schiarimenti maggiori su tal proposito possono ottenersi nel prelodato Opuscolo del Dott. Vanni cui s' invita il Lettore far ricorso.

CAPITOLO VIII.

Della Pubblicità dei Registri, e Responsabilità dei Conservatori.

La ritrosìa con cui generalmente ricusano i Conservatori di renner ostensibili i Registri ipotecari anche a coloro che vi hanno interesse, la cupidigia di lucrare il forte emolumento d' un vo-

luminoso Certificato , il lungo spazio di tempo che fanno essi misteriosamente credere ai Richiedenti esser necessario per il rilascio di detto Certificato, per il di cui eccessivo ritardo contrario al letterale disposto della Legge restano talvolta paralizzate, ed anche distrutte le progettate contrattazioni; lo straordinario numero delle Iscrizioni accese contro i Particolari per cui senza una positiva necessità sgomenta chiunque a prendere un Certificato contenente per lo più Iscrizioni o inutili o irregolari fino dalla loro origine o appoggiate a Titoli omai estinti, o anche per due e tre volte ripetute per il timore di nullità, in sequela dei diversi Decreti di proroga pubblicati in Toscana, sono altrettanti

ostacoli alla Pubblicità del Sistema. Oh! quante maggiori Contrattazioni si vedrebbero stipulare, quante minori esecuzioni s' intenterebbero sugli Immobili degl' infelici Debitori, se i Conservatori, dietro la modica retribuzione a titolo *di visto*, di una lira indistintamente per ogni Gravato, o di un duodecimo di lira per ogni Iscrizione, quando eccedessero il numero di venti, a simiglianza dei Ministri degli altri pubblici Archivi, dovessero prestarsi a render ostensibili *le proprie* Iscrizioni o a quel Particolare che col mezzo dell' oculare ispezione di esse ha ben fondata speranza di persuadere un Terzo con cui voglia far un Contratto, della sufficienza del suo Patrimonio, o vuol prender l' opportune

misure per sgravarsi dei suoi debiti, o a qualunque Creditore inscritto, che voglia esaminare lo stato del suo Debitore senza di lui saputa, per non mostrarli diffidenza nel tempo stesso che cerca di assicurare il proprio interesse!

Questa misura sarebbe vantaggiosa ai Particolari, ai Conservatori, e al Sistema ipotecario. Ai primi perchè otterrebbero lo sgravio di tutte le Iscrizioni inutili, ripetute, o estinte, e così non resterebbero accese che le partite del vero, e reale loro debito. Ai secondi perchè per radiare le dette Iscrizioni li produrrebbe un vistoso, certo, e straordinario emolumento, e diminuiti così i' gravami dei Particolari, rilascierebbero per interesse di questi un maggior

numero di Certificati. Porterebbe finalmente vantaggio al Sistema perchè mediante una maggior semplicità si giungerebbe più agevolmente a conseguire il suo completamento.

La Legge nell'obbligare il Conservatore a rilasciare i Certificati a chiunque li richieda, non li ha però espressamente vietato di render ostensibili i suoi Registri. Una simile correntezza non comprometterebbe la sua responsabilità, giacchè non gli è stata comminata alcuna pena. Per non attentare il Legislatore anche nella minima parte allo stabilito principio di Pubblicità, e di altronde per non alimentare la curiosità di tanti sfaccendati che trascurando i propri interessi, mentre o per malignità, o per abito tan-

te brighe si prendono per gli altrui si occuperebbero quotidianamente (se la spesa d' un inutile Certificato non li frenasse) in scartabellare i Registri ipotecari onde rilevare i segreti delle Famiglie, che d'altronde senza un tal mezzo non si sarebbero potuti render palesi, non ha assegnato ai Conservatori alcun emolumento *per il visto* dei loro Registri, lo che obbliga i Particolari, se vogliono informarsi delle proprie, o dell' altrui Iscrizioni a prenderne i Certificati, ed ecco la *pubblicità*, ma non proibisce ai Ministri di darne vista gratuita a chi non può abusarne, giacchè un tal divieto sarebbe contrario allo spirito del Legislatore che ordina la *pubblicità*.

Qual giustizia infatti sarebbe

quella, come pur troppo è accaduto, e sovente accade, di costringere un Particolare a prendere l' intiero Certificato delle Iscrizioni del suo Debitore per cui occorrerà la spesa di lire 30. o 40. che non ha, e che avendo sono per esso gettate, mentre non richiede che la copia di quel solo Borderò che ha perduto, e del quale abbisogna per provare l'Iscrizione del suo Credito?

Converrebbe dunque trovare un temperamento che i Registri Ipotecari non fossero in pregiudizio del Pubblico così religiosamente custoditi a guisa di Palladio senza fomentare la curiosità di quelli che non hanno interesse di scrutinarli.

Siccome si è finora dimostrato che l' esercizio dell' Ipoteca dipende dalle formalità dell'

Iscrizione, e della Trascrizione, è stato perciò necessario che la Legge obbligasse i Conservatori a tenere dei Registri regolari da assicurare la Pubblicità di questi Atti, ed assoggettare i detti Ministri ad una rigorosa responsabilità. Ciò che è stato prescritto dagli Art. 2196. e seguenti del Codice Civile non lascia alcuna cosa da desiderare su tal proposito, seppure non si volesse toglier l' abuso che si è generalmente introdotto per una mala interpetrazione dell' Art. 2200. di esigere per ogni Iscrizione oltre il franco stabilito dalla Legge per salario del Conservatore, anche 25. centesimi a titolo di consegna: talchè ogni Iscrizione viene a costare un franco, e un quarto: Lo che riesce tanto più gravoso per

i Particolari in quanto che è indebito per esser contrario al disposto letterale della Legge, giacchè il diritto di consegna stabilito in 25 centesimi non è dovuto da chi aspetta l' adempimento della formalità, e riceve nell' atto il Certificato dell' eseguita Iscrizione, e si è soltanto obbligati a prendere il suddetto riscontro quando le circostanze esigono che i documenti debbano restare all' Ufizio anche dalla mattina alla sera,(come fu deciso dal gran Giudice Ministro della Giustizia li 14. Ventoso an. 13, e dal Ministro delle Finanze li 18. detto) sopra tutta la massa dei Documenti, ed Atti esibiti, non già sopra ciascuno di essi individualmente.

FINE.